

ENTWURF STAND 04.12.2019

---

**Textteil zur**

**„2. Bebauungsplanänderung Gewerbebrache Riedstraße“,**

**in Albstadt-Ebingen**

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 der Bekanntmachung vom 18.12.1990 BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I s. 1057).

**Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt 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 Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 11.03.2019 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 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Selbständige Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten, Wettbüros.

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

### 2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

-siehe Eintrag in der Planzeichnung-

### 2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

-siehe Eintrag in der Planzeichnung-

### 2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

-siehe Eintrag in der Planzeichnung-

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Die maximale Höhe für die Gebäude wird in Meter über Normal Null festgelegt (m über N.N.).

## 3. **Bauweise** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

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

### 5.1 **Sichtfelder**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber o.ä. sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### 5.2 **Anbauverbotsfläche L 433**

- siehe Eintrag in der Planzeichnung-

In der zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 433 liegenden Anbauverbotszone von 10 m, dürfen keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig sind, dürfen innerhalb der vorgenannten Anbauverbotszone nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesen Bereich ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## 6. **Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

-siehe Eintrag in der Planzeichnung-

## 7. **Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

-siehe Eintrag in der Planzeichnung-

## 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- und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

### 8.2 **Dacheindeckungsmaterial (§ 9 (1) 20 BauGB)**

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

### 8.3 **Niederschlagsrückhaltung und -beseitigung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen Altlastenfläche ist eine Versickerung nicht möglich, da dabei eine Grundwasserschädigung nicht ausgeschlossen werden könnte.

Das anfallende Oberflächenwasser (Dächer und Verkehrsflächen) soll deshalb über eine abgedichtete Retention gepuffert und über einen gedrosselten Ablauf dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ist die Vorhaltung eines spezifischen Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser von 11,8 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche auf den einzelnen Grundstücken vor Einleitung in das Mischsystem notwendig. Das Volumen ist durch entsprechend ausgebildete Mulden, Zisternen o.ä. auf den Grundstücken zu schaffen. Die Verfügbarkeit des Rückhaltevolumens ist durch entsprechende Abwirtschaftungskonzepte zu gewährleisten (z.B. über Retentionszisternen). Notüberläufe an die Mischwasserkanalisation sind vorzusehen.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben errechnet sich eine notwendige Rückhaltung von 57,30 cbm.

#### 8.4 **Dachbegrünung und Dachaufbauten**

Flachdächer (Dachneigung unter 10°) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten einschl. Lüftungs- und Aufzugstechnische Anlagen sind auf den begrünten Dächern auch innerhalb der maximalen Gebäudehöhen nicht zugelassen.

#### 8.5 **Fassadengestaltung**

Kunststoffverkleidungen, Platten und Imitate sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Typische Industriefassaden mit Verkleidungen aus Metall in den technischen Farbtönen Silber, Silbergrau, Graumetallic und Anthrazit sind zulässig.

Grelle oder glänzende und reflektierende Farbtöne und Beschichtungen sind unzulässig.

Die Fassadenflächen der geplanten Gebäude sind mindestens mit einem Anteil von 40% zu verglasen.

#### 8.6 **Rodungsarbeiten, Abbrucharbeiten**

Eingriffe in den Gehölzbestand und der Abriss von bestehenden Gebäuden dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden (Brutvogelarten, s. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

#### 8.7 **Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)**

Es sind jeweils 5 Nistkästen für höhlenbrütende Arten (Haussperling, Kohlmeise) und 5 – 10 Fledermauskästen in den verbleibenden Gehölzen und für halbhöhlenbrütende Arten an den Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Wird die Überbauung einer mit einem Leitungsrecht belegten Fläche beabsichtigt, ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger zwingend erforderlich.

9.1 **Leitungsrecht (LR) (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt Albstadt und der Albstadtwerke zur Führung von Abwasserkanälen und einer Trinkwasserleitung.

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

10.1 **Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Außerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen ist auf allen nicht bebauten Flächen mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Baum der Pflanzenliste 2 auf jeweils angefangenen 300 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 **Pflanzgebotsflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind Gehölzriegel aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind, zusätzlich zum Erhaltungsgebot, standortgerechte, hochstämmige Bäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11. **Erhaltung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausnahmen sind bei entsprechenden Ersatzpflanzungen zulässig.

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. Werbeanlagen und Beleuchtung (§ 74 (1) 2 LBO)**

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 463 und der L 433 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig, sofern sie von der B 463 oder der L 433 eingesehen werden können.

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

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

Überirdische Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

---

## **C HINWEISE**

### **1. Zum Schutz des Grundwassers sind - unabhängig vom Material - einwandige, unterirdische Lagerbehälter für flüssige, wassergefährdende Stoffe nicht zulässig.**

Nicht versiegelte Flächen sind nur über unbelastetem, anstehendem Boden zulässig.

### **2. Den Baugesuchen für gewerbliche Bauvorhaben ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.**

### **3. Altlasten:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik "Munast". Entsprechende Bodenkontaminationen sind nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich der Altablagerung „AA Ebinger Kreuz“ und „AS Betriebstankstelle Spedition Eppler“. Hierzu wurde eine Abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens, Nr. 2152179 der Fa. HPC, Rottenburg, vom 14.08.2015, sind bei Baumaßnahmen zwingend zu beachten. (siehe Anlage 3 zur Begründung der Bebauungsplanänderung).

Eine eventuelle Entsorgung von Aushub ist mit dem Landkreis abzustimmen.

### **4. Im Plangebiet bilden neben lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen Hangschuttablagerungen, z.T. auch junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit den Festgesteinen des Oberjuras aufliegen. Auf**

Erdbebenzone 3 wird hingewiesen. Eine ingenieurgeologisch-geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird insgesamt empfohlen.

5. Deutsche Bahn

Von den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welches aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

6. Militärische Liegenschaften

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehende Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt. Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Abfallwirtschaft

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten:

- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,
- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,
- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

9. Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dem Landratsamt ein schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose ) vorzulegen.

In dem Gutachten ist der Nachweis darüber zu führen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Lärm in der Nachbarschaft nach Fertigstellung des Vorhabens eingehalten werden. Auch unter der Annahme ungünstigster Betriebsbedingungen und Betriebszeiten - ggf. auch Nacharbeit - sowie bei voller Auslastung der Fertigungs- bzw. Nutzungskapazitäten einschließlich der Einbeziehung aller in Frage kommenden betrieblicher Nebengeräusche (z. B. Lüftungsanlagen, Kfz-Werksverkehr usw.) dürfen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Im Gutachten sind die zugrunde gelegten Annahmen im Einzelnen zu protokollieren.

Die dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen (z.B. Anzahl der LKW-Bewegungen, maßgebliche Immissionsorte, Betriebszeiten) sind mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Sachgebiet Gewerbeaufsicht abzustimmen. Bei fehlender Abstimmung oder veränderten Bauplänen wird ein weiteres Gutachten erforderlich.

#### 10. Entwässerung

Zum Anschluss an den Mischwasserkanal ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsgesuch bei der Stadt Albstadt einzureichen.

#### **Pflanzlisten:**

##### **Pflanzenliste 1: 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   |
| Hainbuchenhecke     | Carpinus Betulus   |

##### **Pflanzenliste 2: Standortgerechte Bäume**

|           |                |
|-----------|----------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
|-----------|----------------|

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Spitzahorn       | <i>Acer platanoides</i>              |
| Roskastanie      | <i>Aesculus hippocastanum</i>        |
| Bergahorn        | <i>Acer pseudoplatanus</i>           |
| Hainbuche        | <i>Carpinus betulus</i>              |
| Säulen-Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ |
| Weißdorn         | <i>Crataegus monogyna</i>            |
| Säulen-Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“  |
| Rotbuche         | <i>Fagus sylvatica</i>               |
| Vogelkirsche     | <i>Prunus avium</i>                  |
| Esche            | <i>Fraxinus excelsior</i>            |
| Mehlbeere        | <i>Sorbus aria</i>                   |
| Vogelbeere       | <i>Sorbus aucuparia</i>              |
| Speierling       | <i>Sorbus domestica</i>              |
| Erle             | <i>Ainus glutinosa</i>               |
| Winterlinde      | <i>Tilia cordata</i>                 |
| Stieleiche       | <i>Quercus robur</i>                 |

### **Pflanzenliste 3: Bäume für Stellplätze**

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Feldahorn              | <i>Acer campestre</i>                |
| Spitzahorn             | <i>Acer platanoides</i>              |
| Bergahorn              | <i>Acer pseudoplatanus</i>           |
| Hainbuche              | <i>Carpinus betulus</i>              |
| Säulen-Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ |
| Apfeldorn              | <i>Crataegus x lavalleyi</i>         |
| Eingriffiiger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i>            |
| Säulen-Weißdorn        | <i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“  |
| Traubenkirsche         | <i>Prunus padus</i>                  |
| Mehlbeere              | <i>Sorbus aria</i>                   |
| Esche                  | <i>Fraxinus excelsior</i>            |
| Winterlinde            | <i>Tilia cordata</i>                 |
| Stieleiche             | <i>Quercus robur</i>                 |

Aufgestellt:

Albstadt, den

Zuletzt geändert:

Albstadt, den