

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Westlich der Erich-Kästner-Straße“

in Albstadt-Tailfingen

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung: § 39 geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 14.05.2020 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)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 6a (2) 1-5 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für 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) BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Die Baukörper sind auf der bestehenden Grundstücksgrenze zur Erich-Kästner-Straße hin zu errichten.

4 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Für die durch das Gebiet geführten Leitungen sind, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger für Strom, Gas, Wasser/Abwasser und Telekommunikation ausgewiesen. Gebäude und Nebenanlagen (ausgenommen Stellplätze) sind im Bereich der Leitungsrechte unzulässig, um jederzeit den Zugang zu den Leitungen, Schächten und Mulden zu gewährleisten. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Errichtung kleinerer Stützmauern sind ausnahmsweise und nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig

6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Das Verkehrsgrün ist als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1 Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unterboden- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

7.2 Entwässerung bzw. Niederschlagswasserversickerung

Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und sonstigen befestigten Flächen sind auf dem Baugrundstück zu belassen und zu versickern. Eine Versickerung darf nur über eine mind. 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Die Versickerungsflächen bzw. -mulden sind von jeglichem Bewuchs freizuhalten. Um Vernässung zu vermeiden müssen Versickerungsflächen mit einem ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze angelegt werden.

7.3 Wasserdurchlässige 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.

7.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Stellplätze und Terrassen zu begrünen. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

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

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragungen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in den am stärksten betroffenen betriebsfremden, schutzbedürftigen Räumen der Beurteilungspegel tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschreitet. Einzelnen kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Richtwert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Zu messen ist an bevorzugten Aufenthaltsorten von Menschen, bei geschlossenen Fenstern und Türen und bei üblicher Raumausstattung.

Bei der Bauausführung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Geräuschübertragungen zu minimieren.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (2) 20 BauGB)

Bauzeitbeschränkung Gebäude

Abbruch- oder Umbaumaßnahmen an der Attika sind auf den Zeitraum von September / Oktober bis März zu begrenzen.

Bei genehmigungspflichtigen Umbau- bzw. Baumaßnahmen ist die Unter Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

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

Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

2 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.

3 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 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 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Altlasten

Eine Gefahrenverdachtserkundung vom 12.11.2013 vom Büro Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG aus Tübingen, beauftragt durch das Landratsamt Zollernalbkreis, nennt an umweltrelevanten Einrichtungen und Anlagen auf dem Gelände das Kesselhaus, die Fabrikationsräume im Erdgeschoss, den oberirdischen Schweröltank sowie die Eigenverbrauchertankstelle. Aus den im Areal dazu gezielt erfolgten Kleinrammbohrungen sowohl im Bereich der Eigenverbrauchertankstelle als auch im Fabrikgebäude bzw. zum Heizöltank konnte keine Gefährdung für die zu betrachtenden Wirkungspfade Boden-Grundwasser abgeleitet werden.

Mit schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 19.02.2015 ist die Fläche nicht mehr altlastenverdächtig. Bei Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Gelände besteht jedoch eine Verwertungs- bzw. Entsorgungsrelevanz der noch vor Ort befindlichen Anlagen (Tanks, Zapfstellengebäude etc.), die mit dem Resultat „Beweisniveau 2 –B – mit Entsorgungsrelevanz“ angezeigt sind.

4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteine der Impressamergel-Formation, die von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Verwertungs- und Entsorgungsrelevanz vor Ort befindlicher Anlagen

Im Plangebiet ist bei Aushubarbeiten und Erdbewegungen zu berücksichtigen, dass im Gelände eine Verwertungs- bzw. Entsorgungsrelevanz der noch vor Ort befindlichen Anlagen besteht (Tanks, Zapfstellengebäude etc. / Gefahrenverdachtserkundung vom 12.11.2013 vom Büro Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG, Tübingen), die mit dem Resultat „Beweisniveau 2 - B - mit Entsorgungsrelevanz“ angezeigt sind.

6 Wasser- und Bodenschutz

Wie im Textteil des Bebauungsplans unter 3 (Hinweise) beschrieben, besteht für das Gelände der Hinweis auf entsorgungsrelevantes Material im Untergrund. Bei der Neuanlage von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die Versickerung nicht über eine ungeprüfte Auffüllung erfolgt. Anthropogene Auffüllungen im Bereich von neuen Versickerungsanlagen sind im Rahmen einer geologischen Baubegleitung zu untersuchen und im Fall einer Belastung durch unbedenkliches Material zu ersetzen.

7 Artenschutz

Umbaumaßnahmen, die zur Veränderungen der Attika bzw. zum Verschluss von möglichen Spaltenquartieren führen, müssen generell vor dem Umbau auf das Vorhandensein von Quartieren überprüft werden. Für Umbauten geeignet ist der Zeitraum zwischen Oktober und Februar.

8 Beleuchtung

Neue Beleuchtungsinstallationen sollen so insekten- und fledermausverträglich wie möglich gestaltet werden:

Bedarf kritisch hinterfragen! Grundsatz: Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen.

Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin).

Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden.

Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden. Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt.

Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe.

Oberflächentemperatur unter 60 °C.

Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).