

Stadt Albstadt

Stadtteil Ebingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Zwischen Theodor-Groz- und Kientenstraße“

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Hinweise, Empfehlungen
C - Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 16.12.2020

Bearbeitung:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424-9608022, e-mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1	Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“	3
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
3	BAUWEISE	4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN.....	5
5.1	Stellplätze und Nebenanlagen.....	5
6	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	5
6.1	Öffentlicher Gehweg	5
6.2	Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche	5
7	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	5
8	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	5
8.1	Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Stellplätzen.....	5
8.2	Anpflanzen von Bäumen gemäß Planeintrag.....	5
9	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
9.1	Dachbegrünung	6
9.2	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	6
9.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	6
9.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	6
9.5	Außenbeleuchtung	6
B	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
1	BODENSCHUTZ.....	7
2	BAUMASSNAHMEN IN GRENZNÄHE ZUR L 360	7
3	DENKMALSCHUTZ	7
4	ALTABLAGERUNGEN.....	7
5	IMMISSIONSSCHUTZ	7
6	INSEKTEN- UND FLEDERMAUSVERTRÄGLICHE BELEUCHTUNGSANLAGEN	7
7	GEOTECHNIK	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	9
1.1	Dachformen, Dachneigung, Material	9
1.2	Oberflächengestaltung der Gebäude	9
2	WERBEANLAGEN.....	9
3	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE.....	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“ (rechtskräftig seit 08.12.2011) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

1.1 Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m².
- einschließlich der Hauptnutzung zuzuordnender Nebennutzungen, Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Kühlräume, Lagerbereiche, Personalräume, technische Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 0,8 zulässig.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 ist zulässig durch die Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind, sowie durch

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist im Baugebiet maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Bezugspunkte:

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. höchster Punkt des Daches oder der Attika).

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragene, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß um 2,0 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis max. 1,20 m über die Dachfläche zulässig. Maßgeblich ist die Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 8,00 m begrenzt, gemessen vom tatsächlichen Gelände.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 3 LBO)

Für das Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäude dürfen bis an die östliche und südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden soweit sie sich innerhalb der Baugrenze befinden. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ dienen, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentlicher Gehweg

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Norden des Plangebietes die bestehende Gehwegtrasse entlang der Theodor-Groz-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt.

6.2 Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Zufahrtsbereiche von der Theodor-Groz-Straße im Norden bzw. der Kientenstraße im Süden werden auf die durch Planeintrag festgesetzten Bereiche beschränkt.

Zugangsbereiche für Fußgänger sind von der Beschränkung ausgenommen.

7 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Albstadt zu belastende Flächen (bestehender Mischwasserkanal DN 700).

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen (Planeintrag) ist eine bauliche oder sonstige Nutzung oder Bepflanzung nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Stellplätzen

Zur grünordnerischen Einbindung des Kundenparkplatzes ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm.

Pflanzungen nach Nr. 8.2 werden angerechnet.

8.2 Anpflanzen von Bäumen gemäß Planeintrag

Auf den Baugrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Straßen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Standorte können im Zuge der Detailplanung der Außenanlagen straßenparallel angepasst werden.

9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 80% ihrer Grundfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Bei zusätzlicher Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind entsprechend geeignete Kombi-Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

9.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

PKW-Stellplätze sind soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes nicht entgegen stehen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, breitfüßiges Pflaster etc.) zulässig.

9.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

9.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist der Abbruch auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Die randlich (östlich) liegenden Gehölze müssen während der Abrissarbeiten vor schädigenden Auswirkungen geschützt werden.

9.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

1 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

2 BAUMASSNAHMEN IN GRENZNÄHE ZUR L 360

Das Baufenster grenzt im Osten an die Straßenböschung der Karlsbrücke (L 360) an. Bei Baumaßnahmen in Grenznähe wie z.B. notwendigen Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind die geltenden nachbarrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Hinsichtlich notwendiger Abgrabungen in der Bauphase wird auf § 909 BGB hingewiesen, wonach ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden darf, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist.

3 DENKMALSCHUTZ

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4 ALTABLAGERUNGEN

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Nutzung des Plangebietes ist dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. In unmittelbarer Nachbarschaft wie auch im erweiterten Umfeld sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die dort festgesetzte Gebietskategorie nach BauNVO, bzw. entsprechend dem dortigen Gebietscharakter einzuhalten.

6 INSEKTEN- UND FLEDERMAUSVERTRÄGLICHE BELEUCHTUNGSANLAGEN

Hinweise des Landratsamts Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Bei Anstrahlungen von Objekten Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt.
- Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe.
- Oberflächentemperatur unter 60 °C

7 GEOTECHNIK

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit sowie von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“ (rechtskräftig seit 04.10.1980) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen, Dachneigung, Material

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 80% ihrer Grundfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 10 cm zu betragen.

Untergeordnete Dachflächen (wie z.B. von Vordächern, Eingangsüberdachungen o. Ä.) sowie Dachflächen von Nebengebäuden sind auch mit abweichender Dachform zulässig und von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Bei zusätzlicher Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind entsprechend geeignete Kombi-Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

1.2 Oberflächengestaltung der Gebäude

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an der Fassade sind zulässig, sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (max. Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die einzelnen Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Fläche von 4,00 x 4,00 m nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 8,00 m, bezogen auf die durch Planeintrag festgesetzte, maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht/Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten sowie unbefestigten Freiflächen wie Pflanzbeete, Randflächen entlang der Erschließungsstraßen, baumbestandene Flächen usw. sind gärtnerisch möglichst naturnah mit einheimischen Pflanzenarten zu gestalten oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Schotterflächen sind mit Ausnahme von Traufstreifen an Gebäuden unzulässig.