

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplanänderung „Kaufland/Kientenstraße“

Stadt Albstadt, Gemarkung Ebingen, Zollernalbkreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 (3) BauNVO) Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (3) BauNVO:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei deren Hauptsortiment es sich um Nahrungs- und Genussmittel handelt,
- angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe,
- einschließlich der dazugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen und Gebäudeteile, insbesondere Stellplätze, Lagerflächen, Technikräume und technische Anlagen auf dem Dach,
- Betriebe des Dienstleistungs- und Gastronomiegewerbes.
- Verkaufsflächenbeschränkung:
 - Die Größe der Verkaufsflächen ist insgesamt auf insgesamt 5.700 m² beschränkt. Hiervon müssen mindestens 600 m² auf die Flächen für Windfang, Mall und Rollsteigen entfallen.
 - Mindestens 60% der Verkaufsflächen sind dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) sowie mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.3 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Die tatsächliche Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,5 m abweichen.

Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden.

Die vorgesehene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraßen und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachgrundstücken enthalten müssen.

1.4 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

Eine einseitige Verringerung des Grenzabstands bis hin zum Grenzbau an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung sind entlang der Theodor-Großstraße und der Kientenstraße (L 433) direkte Zufahrten zu den Kundenparkplätzen und zum Zweck der Anlieferung nur innerhalb der gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.

1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Es dürfen maximal 8.000 m² befestigte Flächen direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Das darüber hinaus gehende anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu puffern.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als Rasenflächen auszubilden. Erforderliche Zufahrten und Zugangsbereiche sind zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB)**Maßnahme 1 (M1): Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und Gebäudeabbruch**

Sofern Gehölze gerodet werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Der Abbruch von Gebäuden ist ebenfalls zwischen dem 1. Oktober und 20. Oktober vorzunehmen. Die Aufräumarbeiten können auch nach diesem Zeitraum noch stattfinden. Alternativ ist der Gebäudeabbruch auch von März bis Ende September möglich, sofern das Gebäude in den Monaten Oktober bis Februar auf potenzielle Niststätten von Vögeln hin untersucht und diese verschlossen und unzugänglich gemacht werden (s. Maßnahme 2).

Maßnahme 2 (M2): Kontrolle der Abbruchgebäude auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen und Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse

Bei geplantem Abbruch der Gebäude im Zeitraum von März bis Ende September sind die Gebäude vorab außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar auf potenzielle Niststätten von Vögeln hin zu untersuchen und diese zu verschließen.

Beim Verschluss der Nistmöglichkeiten muss ausgeschlossen werden, dass sich hierin

Fledermäuse befinden. Potenzielle Winterquartiere von Fledermäusen dürfen durch die Verschlussmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Unmittelbar vor Abbruch der Gebäude sind diese auf Strukturen zu untersuchen, die von Fledermäusen als Tagesquartier oder ggf. auch als Winterquartier genutzt werden können. Diese sind durch geeignete Mittel zu verschließen bzw. für Fledermäuse unzugänglich zu machen. Eventuell vorhandene Fledermäuse sind hierbei zu bergen.

An dem an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäudebestand sind vor Verschluss der potenziellen Fledermausquartiere je festgestelltem Quartier zwei Quartierhilfen für spaltenbewohnende Fledermausarten anzubringen. Bei Vorhandensein geeigneter Winterquartiere am Gebäude sind auch Quartierhilfen, in denen eine Überwinterung möglich ist, anzubringen. Die Quartierhilfen sind dauerhaft zu erhalten und zu warten. Alternativ können künstliche Fledermausquartiere in die Fassade des Neubaus integriert werden oder nach der Fertigstellung hier angebracht werden, sofern auch während der Bauarbeiten ein ausreichendes Quartierangebot gewährleistet wird.

Maßnahme 3 (M3): Entsiegelung

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen. Dies umfasst die Entfernung der Versiegelung und des Unterbaus, die Beseitigung von Verdichtungen des Unterbaus sowie das Andecken der Fläche mit Oberboden und die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche in ihrer Mächtigkeit den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entspricht.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Richt- und Orientierungswerte der TA Lärm bzw. DIN 18005 sind innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Asphaltieren der Fahrgassen zu den Stellplätzen
- Beschränkung der Schalleistungspegel der Kälte- und Lüftungstechnik auf folgende Pegel:
 - Verflüssiger/Verdampfer Gewerbekälte: $L_w \leq 83 \text{ dB(A)}$
 - Verflüssiger/Verdampfer Konzessionäre + Kassenbüros: $L_w \leq 83 \text{ dB(A)}$
 - Zentrale Lüftungsanlage: $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$
- Die Lage der haustechnischen Anlagen sind wie folgt festgelegt:
 - Verflüssiger/Verdampfer Konzessionäre auf dem westlichen Teil des Hauptdaches über dem Kassenbereich, minimal einzuhaltender Abstand zur nördlichen Gebäudekante $d=15\text{m}$
 - Verflüssiger/Verdampfer Gewerbekälte auf dem östlichen Teil des Hauptdaches, minimal einzuhaltender Abstand zur nördlichen Gebäudekante $d=15\text{m}$

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Einzelbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und einem Kronenansatz $\geq 250 \text{ cm}$ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist entlang der Straße variabel.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m^3 durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m^2 vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. 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. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

2.3 Altlasten

Entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung aus dem Jahr 2019, sind Teile der Flurstücke Flst. Nr. 984/1, 850/1 und 1001 im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächen Nr. 02352 - AA Karlsbrücke mit "B - Entsorgungsrelevanz" erfasst.

Das bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast nicht gegeben ist, auf dem Grundstück jedoch Belastungen vorhanden sein können, die erst bei evtl. baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden und deshalb insbesondere Entsorgungswege nach den abfallrechtlichen Vorschriften beeinflussen können. Die Entsorgung von verunreinigtem Material darf nur in Absprache mit dem Landratsamt - Abfallwirtschaftsamt - erfolgen.

2.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Kaufland/Kientenstraße“

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen, Zollernalbkreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn diese aus der besonderen Betriebsform notwendig werden oder ihre Anpassung an das städtebauliche Gesamtbild nachgewiesen wird.

1.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

1.3 Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

1.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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

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

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

1.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit einem wasserdurchlässigem Belag z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Überdachte Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

1.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten und befestigten Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.7 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind zur Absicherung von Lagern und Gebäuden als Drahtzäune bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Die Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

1.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)

Die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung der abweichenden Bauweise an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs einseitig reduziert werden.

Reutlingen, den 26.01.2021

Albstadt, den 26.01.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplanänderung „Kaufland/Kientenstraße“

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Kaufland/Kientenstraße“

Stadt Albstadt, Gemarkung Ebingen, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

	25.10.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung	07.03.2020
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	09.03.2020 – 07.04.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.03.2020 – 07.04.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung	09.05.2020
- Erweiterte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11.05.2020 – 22.05.2020

Auslegungsbeschluss

	25.06.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung	04.07.2020
- Öffentliche Auslegung	13.07.2020 – 14.08.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.07.2020 – 14.08.2020

Erster erneuter Auslegungsbeschluss

	22.10.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung	31.10.2020
- Erste erneute öffentliche Auslegung	09.11.2020 – 23.11.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.11.2020 – 23.11.2020

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Albstadt, den _____

Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Albstadt, den _____

Erster Bürgermeister