

Textteil

zur Bebauungsplanänderung

„Lichtenbol Süd Erweiterung“

in Albstadt-Tailfingen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S: 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 15.06.2021 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 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 (2) 1-4 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) 1 bis 3 BauNVO, sowie Einzelhandel werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetrieb oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen, sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) 1 bis 3 BauNVO und Einzelhandel unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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 Höhe baulicher Anlagen

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Bezugshöhe der festgesetzten Höhe ist die fertige Oberkante der zu erschließenden öffentlichen Straße in Straßenmitte (Achse) senkrecht zur Mitte des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch den obersten Punkt des Daches (Oberkante Firstziegel/Dachhaut/Attika).

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

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

Abweichende Bauweise

Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

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

5 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

-siehe Einschrieb im Lageplan-

5.2 Fußweg

-siehe Einschrieb im Lageplan-

6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Umspannstation an der Straße ‚Auf Lichtenbol‘ wird planungsrechtlich gesichert.

7 Öffentliche Grünfläche

-siehe Einschrieb im Lageplan-

8 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.

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

9.1 Wasserdurchlässige Stellplätze (M 1)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade- oder Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden.

9.2 Niederschlagswasserversickerung (M 2)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern. Eine Versickerung darf nur über eine mind. 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Versickerungsflächen bzw. –mulden sind von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

9.3 Umgang mit Boden (M 3)

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

9.4 Planexterne Kompensation (K 1 und K 2)

Kompensationsmaßnahme K1:

Auf dem Flurstück 4182 in Albstadt-Truchtelringen ist durch Extensivierung der Grünlandnutzung eine magere Mähwiese zu entwickeln.

Kompensationsmaßnahme K2:

Auf den Flurstücken 4206 und 4211 (Teilfläche) in Albstadt-Truchtelringen ist durch Extensivierung der Grünlandnutzung eine magere Mähwiese zu entwickeln.

9.5 Vermeidungsmaßnahmen (V 1 und V 2)

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Baumfällungen müssen im Winterhalbjahr stattfinden (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar).

Vermeidungsmaßnahme V 2:

Außenleuchten müssen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt, so dass neu geschaffene Grünflächen und Gehölzpflanzungen ausreichend „Dunkelbereiche“ aufweisen.

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

10.1 Dachbegrünung (PFG 1)

Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden, bzw. von Gebäudeteilen die diesem Zweck dienen, bis zu 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

10.2 Allgemeines Pflanzgebot (PFG 2)

Pro Baugrundstück sind je angefangenen 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzenliste 2 (Qualität 60-100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bereits bestehende Einzelbäume dürfen bei Fortbestehen auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

10.3 Eingrünung des Plangebietes (PFG 3)

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 (PFG 3) gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität 60-100, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: Stammumfang 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und extensiv zu pflegen (z.B. Blumenwiese, Nr. 01 von Rieger-Hofmann GmbH, Aussaatstärke mindestens 2 g/m², 20 kg/ha, Blumen und Gräser). Die Wiesenfläche soll ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei der erste Schnitt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni), der zweite Schnitt im September erfolgen soll. Das Mahdgut ist abzuräumen und auf eine Düngung ist zu verzichten.

11 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden den in der Planzeichnung gekennzeichneten gewerblichen Flächen mit 82 % und den öffentlichen Verkehrsflächen mit 18 % zugeordnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Bedachung

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeug etc.) oder Befunde (Mauerreste,

Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werkta-
ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe-
hörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkei-
ten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Sub-
stanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Militärische Liegenschaften

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe der Truppenübungsplatz Heuberg befindet. Be-
schwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissio-
nen beziehen, werden nicht anerkannt.

3 Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Karten-
werk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnom-
men werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches auf der Homepage des LGRB
abgerufen werden kann, verwiesen.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden wurde eine geotechnische Stellungnahme
erarbeitet. Diese liegt den Planunterlagen bei.

4 Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

5 Vogelnester / Baumhöhlen

Sollten in den Gehölzen vor Durchführung der Baumaßnahmen Nester oder Baumhöhlen gefun-
den werden, sind diese durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- sowie
Nischenbrüter im Verhältnis 1:2 im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle zu
ersetzen.

6 Schutz von Fledermäusen

Nachtarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.