



Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	8
5	Hinweise	9
6	Pflanzlisten	10
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
8	Begründung	14

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 31. März 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Albstadt übereinstimmen.

Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am

Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude mit mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, etc.) beträgt 8,50 m.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (GH max.) bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH - Höhe in m ü. NN) bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe ü. N.N.) ist die im zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe heranzuziehen.

Eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge zur Straßenkante einzuhalten.

Tiefgaragen dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Baugrundstück sind Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m³ umbauten Raumes zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind von der Bebauung freizuhalten.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

12. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Eine ausreichende Bemessung der Versickerung ist auf Ebene des Baugesuchs nachzuweisen.

Sollte aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierten Retentionszisterne mit zwangsentleertem Teilvolumen von mind. 2,5 m³ sowie eine Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal ausnahmsweise zulässig.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Hauszugänge, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2 % der nicht befestigten und nicht bebauten Grundstücksfläche begrenzt.

Maßnahme 4 (M4)

Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Fledermäuse und Vögel

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, soll die Baumfällung im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Fledermäuse und Vögel

Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung von insekten-schonenden Lampen und Leuchten sowie zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)

Turmfalken

Ein Baukran darf mit einem Mindestabstand von ca. 30 m zum Neststandort eines Turmfalkenpaares aufgestellt werden, oder er muss außerhalb der Brutzeiten in der Zeit von August bis Ende März aufgestellt werden.

14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 1* oder zwei Sträucher *der Pflanzliste 2* und ein regionaltypischer Obstbaum *der Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination aus den genannten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern ist zulässig.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der Grünfläche entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesene Fläche liegt innerhalb der privaten Grundstücksfläche und ist auf mindestens 50 % der Pflanzgebotsfläche als Grünfläche (z.B. Saatgutmischung Nr. 13 Blumenrasen, Kräuterrasen von Rieger & Hoffmann) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Überbauung mit Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den restlichen 50 % der Pflanzgebotsfläche unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	----
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. zulässige Gebäudehöhe	

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Beseitigung des Niederschlagwassers

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Ba-den-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler



Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 31. März 2022

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind mehrseitig geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlage, etc.) sind zulässig und in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe um maximal 0,80 m überschreiten.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² pro Grundstück zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig. Die maximale Höhe bemisst sich von der Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum

höchsten äußeren Punkt der Einfriedungen. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Die gleiche Abstandsregelung gilt für das Anlegen von Stützmauern.

Im Bereich von Sichtflächen darf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschritten werden.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind grundsätzlich nicht zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Albstadt, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister



Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

8 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 31. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	17
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	17
1.2	Ausgangssituation	18
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	20
3	Erschließung	21
3.1	Verkehrliche Erschließung.....	21
3.2	Energieversorgung	21
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
4	Übergeordnete Planungen.....	22
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	22
4.2	Flächennutzungsplan vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz...	22
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	25
7	Bebauungsplanverfahren.....	26
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	27
9	Flächenbilanz	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Genehmigter Bebauungsplan „Jenseits der Eyach“ sowie das Plangebiet „Pfeffingen Bereich Schule“	18
Abbildung 2: Bestandsaufnahmen Plangebiet	19
Abbildung 3: Übersichtslageplan	20
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	20
Abbildung 5: Regelquerschnitt zur Stickerschließung.....	21
Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013.....	22
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung	26
Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung.....	28

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Albstadt beabsichtigt für das Plangebiet eine Bebauungsplanänderung zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen durchzuführen. Derzeit ist das Gebiet unbebaut und wird zum Teil als Spielplatz durch die Kinder der angrenzenden Schule genutzt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zukünftig angedachten Bebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Für das nördlich der Pfeffinger Schule vorhandene Flst. 1674 existiert der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan „Unter Naupen“. Dieser setzt die Fläche sowie die Hälfte des Flurstücks 1700 derzeit als Fläche für Gemeinbedarf fest. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf ist hier für die unbebauten Flächen nicht mehr zeitgemäß, da die angrenzende Schule keine derart große Erweiterungsfläche benötigt. Beim Flurstück 1700 handelt es sich um eine Nachverdichtung im Garten. Mit der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes „Wohnen in Albstadt“ und der Erhebung von Potenzialflächen, ergibt sich für die Teilfläche von Flurstück 1674 ein Nachverdichtungspotenzial.

Zudem soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Jenseits der Eyach“, genehmigt am 23.06.1980, auf den Flurstücken 1703 und 1703/29 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Für das westliche Flurstück 1703 ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und wird aktuell als Spielplatz genutzt. Der Ortsausschuss Pfeffingen hat am 12.12.2018 die Verlegung des Spielplatzes in den Vorbereich der Schule einstimmig beschlossen. Somit kann ein weiterer Bauplatz ermöglicht werden. Für das östliche Flurstück 1703/29 ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Bauplatz ist noch unbebaut und ein Reines Wohngebiet ist hier in Bezug auf die Nutzungseinschränkungen nicht mehr zeitgemäß.

Die Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“ sieht auf den Grundstücken Flst. Nr. 1703/29, 1703, 1700 und Teilfläche 1674 sowie 1703/15 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor mit dem Ziel dort ca. 9 Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu schaffen. Sowohl einer dichteren als auch aufgelockerten Bebauung soll der Bebauungsplan in diesem Bereich offen gegenüberstehen und diverse Wohnformen zulassen. Eine mögliche und unverbindliche Anordnung der ca. 492 m² und 888 m² großen Bauplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die Straße „Im Eyachtal“ gesichert. Zudem sollen über einen geplanten inneren Stichweg die rückliegenden Bauplätze erschlossen werden können.

Die Fläche kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welches sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

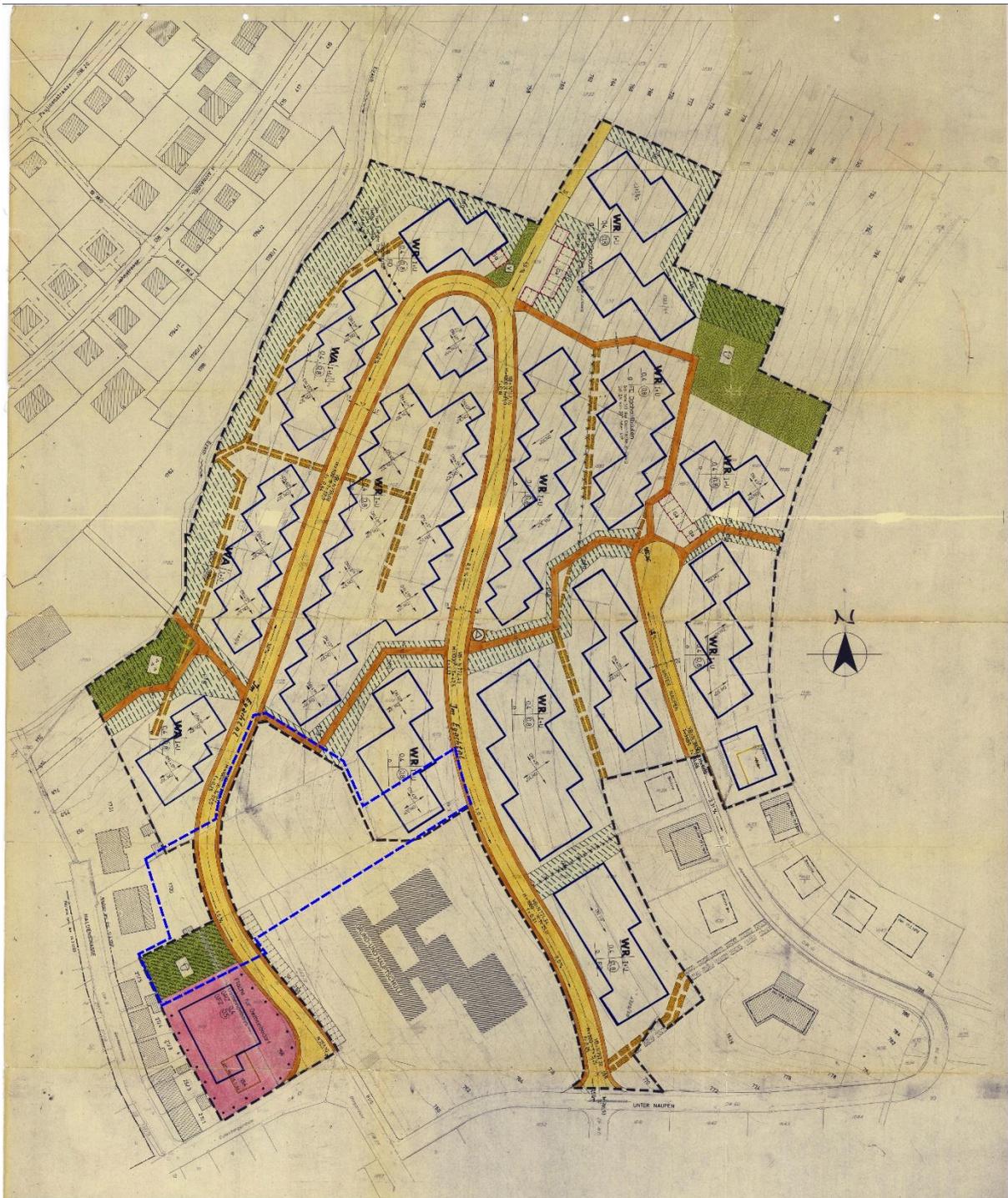


Abbildung 1: Genehmigter Bebauungsplan „Jenseits der Eyach“ (schwarz-weiße Balkenlinie) sowie das Plangebiet „Pfeffingen Bereich Schule“ (blau-weiße Balkenlinie), unmaßstäblich

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1703 (Kinderspielplatz) und 1703/29 (Wiese) sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1700 (Garten), 1674 (Teilfläche Schulgrundstück) und 1703/15 (Straße „Im Eyachtal“).

Das Gelände ist relativ uneben und fällt zum Teil stark in Richtung Südwesten ab.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit gehölzreichen Gärten. Des Weiteren sind im Plangebiet alte Obstbäume vorzufinden, die ggf. als Lebensraum für Höhlenbrüter geeignet sind. Dies wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung näher untersucht.

Der Übergang von der Parkanlage zu privaten Grundstücken wirkt durch die niedrigen Zäune sowie Hecken relativ offen. Entlang der Wohnstraße „Im Eyachtal“ ist auf beiden Seiten ein Gehweg angelegt.



„Im Eyachtal“ Straße, Blick nach Süden



Bestehender Kinderspielplatz innerhalb des Plangebiets



Blick von der Schule auf das Plangebiet



Blick von „Im Eyachtal“ Straße auf die Grundschule



Blick auf das Plangebiet von Süden nach Norden



Teilbereich des Plangebiets südlich der „Im Eyachtal“ Straße

Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfeffingen-Albstadt auf einer Höhe von 759 – 773 m ü. N.N.

Der ca. 06 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1703 (Kinderspielplatz) und 1703/29 (Wiese) sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1700 (Garten), 1674 (Teilfläche Schulgrundstück) und 1703/15 (Straße „Im Eyachtal“).

Südöstlich des Plangebiets in nur einer ca. 10 m großen Entfernung befindet sich das Grundschulgebäude der „Pfeffinger Schule“. Im weiteren Umfeld sind Wohnhäuser vorzufinden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

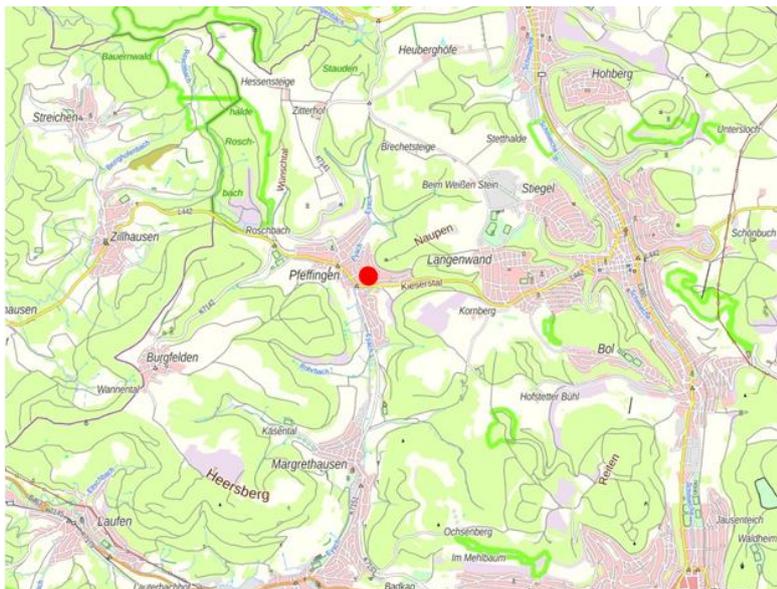


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

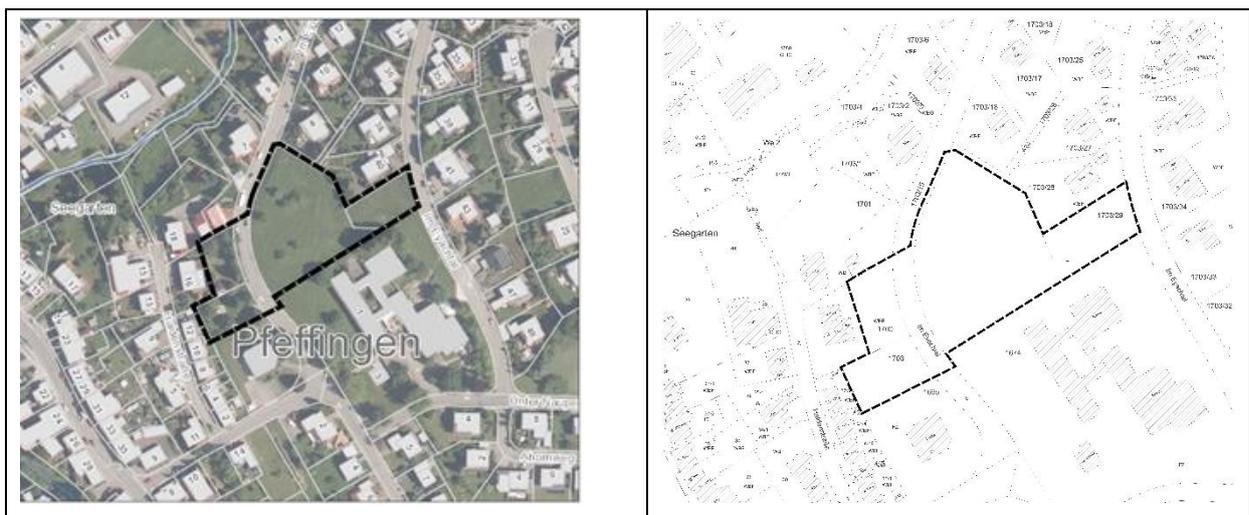


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Flst. Nr. 1700, 1703, 1703/29 sowie 1674 grenzen direkt an die Straße „Im Eyachtal“ an, sodass die Baugrundstücke von dort aus direkt erschlossen werden können.

Für die Erschließung der inmitten des Plangebiets und somit im rückwärtigen Bereich der Haupteerschließungsachse „Im Eyachtal“ liegenden Bauplätze ist ein Stichweg geplant.

Der Stichweg wird mit 4,50 m Breite festgesetzt, um einerseits den Begegnungsverkehr von Pkw's zu ermöglichen und andererseits die Inanspruchnahme der verkehrlichen Fläche so gering wie möglich vorzusehen (Siehe Abbildung 1).

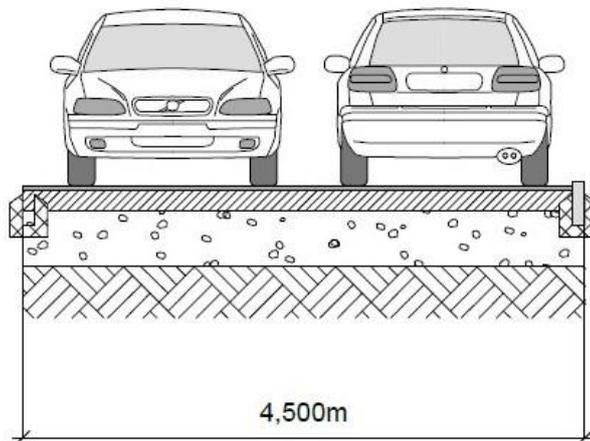


Abbildung 5: Regelquerschnitt zur Stickerschließung

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Das unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Ausnahmsweise sind Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen und Anbindung an den Mischwasserkanal zulässig. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

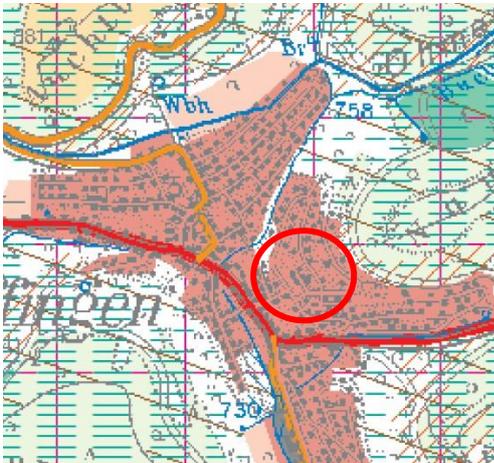


Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz



Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

Der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz weist den Bereich des Plangebietes zum Teil als Gemeinbedarfsfläche sowie als gemischte Baufläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan bzw. für die Realisierung des Bauvorhabens in Albstadt zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter aufgrund einer ruhigen Wohnlage nicht zu gefährden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine allgemeine Wohnbebauung sowie die Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 soll den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m beschränkt. Dadurch sollen erheblich störende Baukörper vermieden und ein harmonisches Stadtbild gewahrt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden ein großes Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätzen orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Größe auf max. 40 m³ pro Baugrundstück soll die Versiegelung begrenzt werden.

Die vorhandene Verkehrsfläche bestehend aus der Fahrbahn und den beidseitig der Straße „Im Eyachtal“ führenden Gehwege ist in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt worden, um die Erschließung des Plangebiets zu sichern. Darüber hinaus ist eine Stichstraße geplant, um die rückliegenden Bauplätze zu erschließen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu schaffen, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächten und -schränken ergibt sich aus der Notwendigkeit die elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Leitungen ist die Festsetzung des Leitungsrechts erforderlich.

Konstruktive Maßnahmen, wie unterirdische Stützbauwerke und sonstige Einrichtungen auf Privatgrund entlang der Grundstücksgrenzen sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen und der erforderlichen nächtlichen Beleuchtung der Straßen notwendig und sind deshalb zu dulden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet. Aufgrund der starken Hanglage wird bei vollständiger Auslastung der wirtschaftlich und technisch vertretbaren Möglichkeiten ausnahmsweise gestattet das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine Retentionszisterne an den Mischwasserkanal anzubinden.

Befestigte Flächen wie Hauszugänge, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und vergleichbare Anlagen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dies wird festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus werden vegetationsarme Gärten auf 2 % der nicht befestigten und nicht bebauten Grundstücksfläche begrenzt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie, Vlies) ist zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen erforderlich und wird daher ausschließlich für diesen Nutzungszweck zugelassen.

Um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, müssen die Fällarbeiten von Anfang November bis Ende Februar stattfinden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um eine erfolgreiche Brut und Aufzucht der Jungtiere eines direkt angrenzend ans Plangebiet brütenden Turmfalkenpaares zu gewährleisten, darf ein Baukran nur mit einem Mindestabstand von ca. 30 m zum Neststandort aufgestellt werden, oder er muss außerhalb der Brutzeiten in der Zeit von August bis Ende März aufgestellt werden. Dadurch sollen weitreichende Irritationen für die Tiere minimiert und somit der Verbotstatbestand vermieden werden.

Die Pflanzgebote übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 sollen ausreichende Abstände von Gebäuden zur Straße und zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden. Zudem werden mit PFG 2 nahe der versiegelten öffentlichen Bereichen Grünflächen geschaffen, um den ökologischen Aspekten gerecht zu werden.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Albstadt auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Bei der Wahl der Dachform für das Hauptgebäude hat man die Möglichkeit sich an die angrenzende Bebauung mit mehrseitig geneigten Dachformen wie Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächern und eine Dachneigung von 30° bis 45° anzunähern.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten bei der Gestaltung des Baukörpers für Garagen, Carports sowie Nebenanlage zugesprochen werden.

Aus ortsbildprägenden Gründen sind für die Dächer der Hauptgebäude rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zu verwenden.

Um ein harmonisches Ortsbild gewährleisten zu können, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlage, etc.) in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) nur um maximal 0,80 m überschreiten.

Als wassergefährdende Baustoffe werden unbeschichtete Materialien wie Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung untersagt und nur im untergeordneten Umfang zugelassen.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Um ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wird festgesetzt, dass Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abgestimmt werden müssen.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten harmonischen Gebietscharakter zu bewahren. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 1,0 m² pro Grundstück beschränkt. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und zugleich einen von dem öffentlichen Bereich getrennten Erholungsbereich im Garten gewährleisten. Deshalb darf die Höhe der Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes bis auf

den Bereich von Sichtfeldern 1,50 m betragen. Um einen ausreichend großen Abstand zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen, ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der etwa 0,50 m tiefe Streifen wird für die Versorgung des Gebiets u.a. mit Elektrizität und somit für die notwendigen Leitungen, Kabelverteilerschränke oder Konstruktionsmaßnahmen im Randbereich des Straßenkörpers benötigt und ist deshalb vom Grundstückseigentümer freizuhalten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern aus Betonelementen zur Absicherung des Hangs erforderlich. Diese sind möglichst ortsbildverträglich und naturnah zu gestalten.

Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände für verschiedene Tierarten meistens unüberwindbare Barrieren darstellen werden diese grundsätzlich untersagt. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus Umweltschutzgründen untersagt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf Erschließungsstraßen sowie zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Baugebiet wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

7. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Das Plangebiet „Bereich Schule“ mit einer Fläche von ca. 6.493 m² umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1703 und 1703/29 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1700, 1674 und 1703/15.

Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten sowie die Verdichtung des Wohnraumes im Innenbereich erreicht.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang derzeit nicht vorgesehen.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, kann auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um möglichst alle Interessen berücksichtigen zu können, ist es im vorliegenden Fall jedoch sinnvoll zunächst eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen um eine höhere Planungssicherheit zu erlangen.

8. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind Bestandteile des Bebauungsplans und werden im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB als Anhang der Begründung beigefügt.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

		Fläche in ca. m ²
Größe des Geltungsbereichs		6.559
Wohngebietsfläche		5.787
	überbaubare Fläche (0,4)	2.315
	Fläche für PFG 2	543
Verkehrsfläche		772
	Straßen	772

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister