

Bebauungsplan

Wohngebiet „Auf Lauen, 1. Änderung“

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	9
5	Hinweise	10
6	Pflanzlisten	12
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	14
8	Begründung	18

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Be-
hörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 25. September 2023

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

Roland Tralmer
Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Albstadt, den

Roland Tralmer
Oberbürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

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

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

Ausnahmsweisen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 können zugelassen werden:

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) 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 Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden.

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) für Flachdächer mit Staffelgeschoss beträgt 10,50 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 zur Oberkante der Attika. Dabei darf die oberirdisch sichtbare Gebäudefassade die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m nicht überschreiten.

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

Eine geringfügige Abweichung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann ausnahmsweise 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 Einzelhäuser 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.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge zur Straßenkante einzuhalten. Von öffentlichen Flächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 1,50 m 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.

7. Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die Mindestanzahl an Wohneinheiten je Einzelgebäude mit eigenem Haupteingang beträgt fünf.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannstation) ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

10. 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.

11. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

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

Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen. Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist, sofern möglich, getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Die Machbarkeit der Versickerungsanlage ist durch eine ingenieurgeologische Beurteilung nachzuweisen.

Ist eine Versickerung technisch nicht möglich oder wasserwirtschaftlich nicht zulässig, so ist das Regenwasser kontrolliert und verzögert in die Kanalisation abzuleiten.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Rückhalteinrichtungen (regelmäßig gedrosselt leerlaufendes Retentionsvolumen, ohne eventuelles Nutzvolumen) sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen (gemäß koordinierter Starkniederschlagsregionalisierung und -Auswertung KOSTRA 2020 des DWD) inklusive dem darin enthaltenen Klimaanpassungsfaktor bis 2050, bei der Auslegung wird für begrünte Dachflächen ein Abflussbeiwert von $y = 0,2$ akzeptiert.

Es muss ein schadloser Überlauf der Rückhalteinrichtung gewährleistet werden.

13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind als solche zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

14. 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.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im weiteren Verfahren erstellt.

16. 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 Pflanzliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten und Grünanlagen

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Eine Kombination aus den genannten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern ist zulässig. Bestehende Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und privaten Grundstücksflächen

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Pflanzgebot 2 ist auf mindestens 50 % der Fläche als Rasenfläche anzulegen. Unterbrechungen aufgrund von Zuwegungen zu den Wohngebäuden sind zulässig.

Bei der Anlage von Zufahrten kann die Pflanzgebotsfläche unterbrochen werden.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Plangebiets

Zur randlichen Abgrenzung des Baugebietes zur Bestandsbebauung sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesenen Flächen auf mindestens 70% mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Anpflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Standorte für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Von den Standorten kann, falls erforderlich aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m abgewichen werden. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Pflanzbindung (PFB 1)*Erhalt von Gehölzflächen*

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 (PFB 1) ausgewiesenen Gehölzflächen sind in ihrem Bestand fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Albstadt, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Roland Tralmer
Oberbürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Mind. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude mit eigenem Haupteingang	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. zulässige Gebäudehöhe	

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

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 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 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 wird die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“ empfohlen.

5. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
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 Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Ungiftige Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Bebauungsplan

Wohngebiet „Auf Lauen, 1. Änderung“

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: 25. September 2023

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

1.2 Dacheindeckung und Dachgestaltung

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.). Zudem ist die Verwendung dieser Materialien im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

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

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

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) zu einem Anteil von 15 % der jeweiligen Fläche dauerhaft zu begrünen.

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 zulässig.

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

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

3.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszüge auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der befestigten Flächen ist mit 0,3 festgelegt.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.2. Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

In den Bereichen von Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Die maximale Höhe der Einfriedungen bemisst sich von der Oberfläche der Erschließungsstraße bis zum höchsten äußeren Punkt der Einfriedungen. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

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

4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten.

Deshalb sind Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

5. 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

Roland Tralmer
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

Wohngebiet „Auf Lauen, 1. Änderung“

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: 25. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	20
1.1	 Ziele und Zwecke der Planung.....	20
1.2	 Ausgangssituation.....	20
1.3	 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	22
1.4	 Städtebauliches Konzept	23
2.	Erschließung	25
2.1	 Verkehrliche Erschließung	25
2.2	 Energieversorgung.....	25
2.3	 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	25
3.	Übergeordnete Planungen.....	25
3.1	 Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	25
3.2	 Flächennutzungsplan VVG Albstadt.....	26
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	26
5.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	28
6.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
7.	Flächenbilanz	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Lauen“ mit gepl. Geltungsbereich	20
Abbildung 2:	Bestandsaufnahme Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 07/2022	21
Abbildung 3:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)	22
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich	22
Abbildung 5:	Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf	24
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	25
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Albstadt.....	26

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Albstadt beabsichtigt im Stadtteil Onstmettingen mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf Lauen“ ein ca. 0,7 ha großes Wohngebiet in verdichteter Bauweise auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das derzeit mit einem Altbau aus den 1930er-Jahren und Anbauten aus den 1970er-Jahren bebaute Grundstück ist derzeit vermietet. Die vorhandenen Räumlichkeiten werden für Ausbildungsförderungsmaßnahmen genutzt. Vor allem die Anbauten, aber auch der Altbau selbst weisen diverse bauliche Mängel auf. Die Mängel an den Anbauten sind so gravierend, dass diese kurz- bis mittelfristig abgerissen werden müssen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit das Areal im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu überplanen. Dazu sollen die bestehenden Gebäude in zwei Bauabschnitten abgerissen und durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zukünftig angedachten Wohnbebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der teilweisen Lage im Außenbereich wird für die Bebauungsplanaufstellung das zweistufige Regelverfahren angewandt.

Gemäß Abbildung 1 liegt der östliche Teil der Planfläche im Bebauungsplan vom 14.02.1968, welcher im Zuge der Bebauungsplanaufstellung überplant werden soll. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5-6 Wohneinheiten pro Gebäude. Hierdurch wird eine Einwohnerdichte von ca. 93 EW / ha erreicht. Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist über die Straße „Auf Lauen“ gesichert.

1.2 Ausgangssituation

Der östliche Teil des Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan „Auf Lauen“ vom 14.02.1968. Für den westlichen Teil existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgeblich ist § 35 BauGB.

Die folgende Abbildung zeigt den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets.

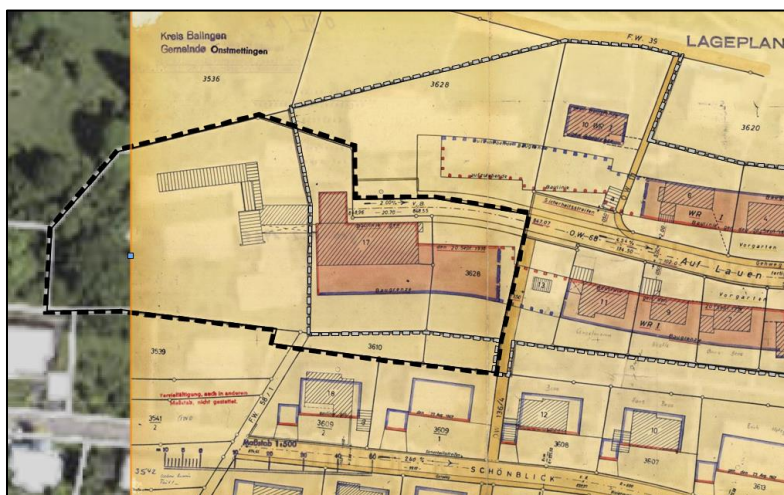


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Lauen“ mit geplantem Geltungsbereich (Balkenlinie)

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Blick nach Westen entlang der Straße „Auf Lauen“; rechts der Straße befindet sich das Gelände der ABA, links der Straße die abzureißenden Gebäude



Blick nach Süden von der Straße „Auf Lauen“ auf den begrünten Hang, der mit überplant wird



Blick aus dem Plangebiet von Süden nach Norden; links im Bild das abzureißende Gebäude, weiter hinten befindet sich das Gelände der ABA



Blick vom östlich verlaufenden Fußweg (Fist. Nr. 3616) auf den begrünten Hang im Plangebiet



Blick nach Westen von der Straße Auf Lauen auf das abzureißende Gebäude



Blick nach Osten entlang der Zufahrtsstraße „Auf Lauen“ zum Plangebiet

Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 07/2022)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Albstädter Stadtteil Onstmettingen auf einer Höhe zwischen 839 und 852 m ü. N.N. Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 3610, 3611, 3628 und 3628/1.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

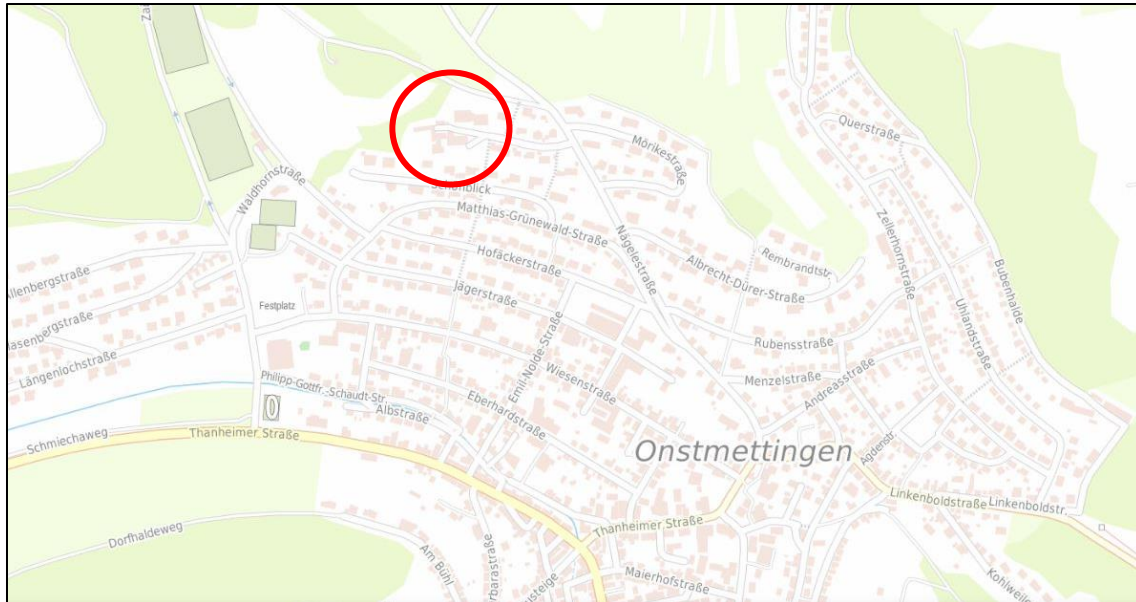


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

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



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

1.4 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan für das zukünftige Wohnquartier wird auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts aufgestellt. Dieses sieht für das ca. 0,7 ha große Areal vier Bauplätze für Mehrfamilienhäuser vor. Im Bebauungsplan sind mindesten fünf Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, sodass insgesamt mindestens 20 Wohneinheiten entstehen. Eine höhere Anzahl ist zulässig. Gemäß den Daten des statistischen Landesamt BaWü ist von einer Belegungsdichte von je zwei Einwohnern pro Wohneinheit auszugehen, sodass Wohnraum für mindestens 40 Einwohner geschaffen werden soll. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 80 Einwohnern pro Hektar (Detaillierte Berechnung der Wohnbaudichte siehe unten).

Berechnung der Wohnbaudichte:

- 4 Mehrfamilienhäuser mit je mind. 5 Wohneinheiten (WE) = $4 \times 5 = 20$ WE
- 20 WE $\times$ 2 Einwohner = 40 Einwohner (EW)
(URL: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/99045041.tab?R=GS417079>, Stand 25.09.23)
- 40 EW auf ca. 0,5 ha (gepl. Wohnbaufläche inkl. Verkehrsfläche zzgl. priv. Grünfläche)
 $\equiv 80 \text{ EW} / \text{ha}$

Hinweis: Laut Regionalplan Neckar-Alb ist die Stadt Albstadt ein Mittelzentrum im ländlichen Raum im Verdichtungsbereich, deren Belegungsdichte 80 EW / ha beträgt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine zwei- bis drei geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,50 m und einem begrünten Flachdach vor. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, existiert zum Teil bereits. Für die Einwohner der Mehrfamilienhäuser stehen ausreichend Parkplätze in Form von Stellplätzen und Carports zur Verfügung. Bei der geplanten Anzahl der Stellplätze wurden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angenommen.

Die Grünflächenplanung sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Grünstrukturen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken vor, der zusätzlich erweitert werden soll. Vorhandene, ökologisch wertvolle Bäume werden dadurch erhalten. Des Weiteren wird der Naturhaushalt gestärkt und den nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche wird Struktur verliehen. Mit der Freiraumplanung soll außerdem eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

Die nachfolgende Abbildung 5 stellt einen Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf dar, welcher teils mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten skizziert ist.



Legende

	Abgrenzung der geplanten Wohnfläche		Private Stellplätze
	Wohngebietsfläche		Gebäude im Bestand (ALKIS)
	Private Grünfläche		Flurstücke (ALKIS)
	Fläche für öffentlich Straßen (5.50m)		Flurstücke (geplant)
	Fläche für öffentlich Gehwege (1.80m)		Umspannstation
	Fläche für Private Gehwege		

Abbildung 5: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss des Plangebiets besteht bereits über die Stichstraße Auf Lauen, die in einem Wendehammer endet.

2.2. Energieversorgung

Die Energieversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die Versorger sind die Albstadtwerke.

2.3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

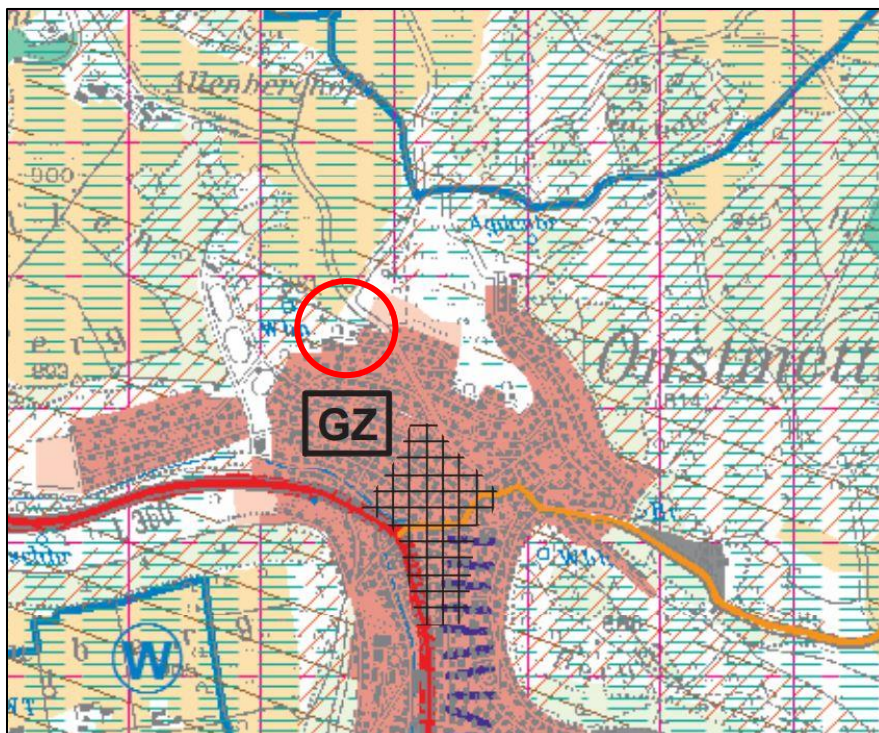


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

3.2. Flächennutzungsplan VVG Albstadt

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Albstadt weist den überwiegenden Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der südöstliche Teil ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

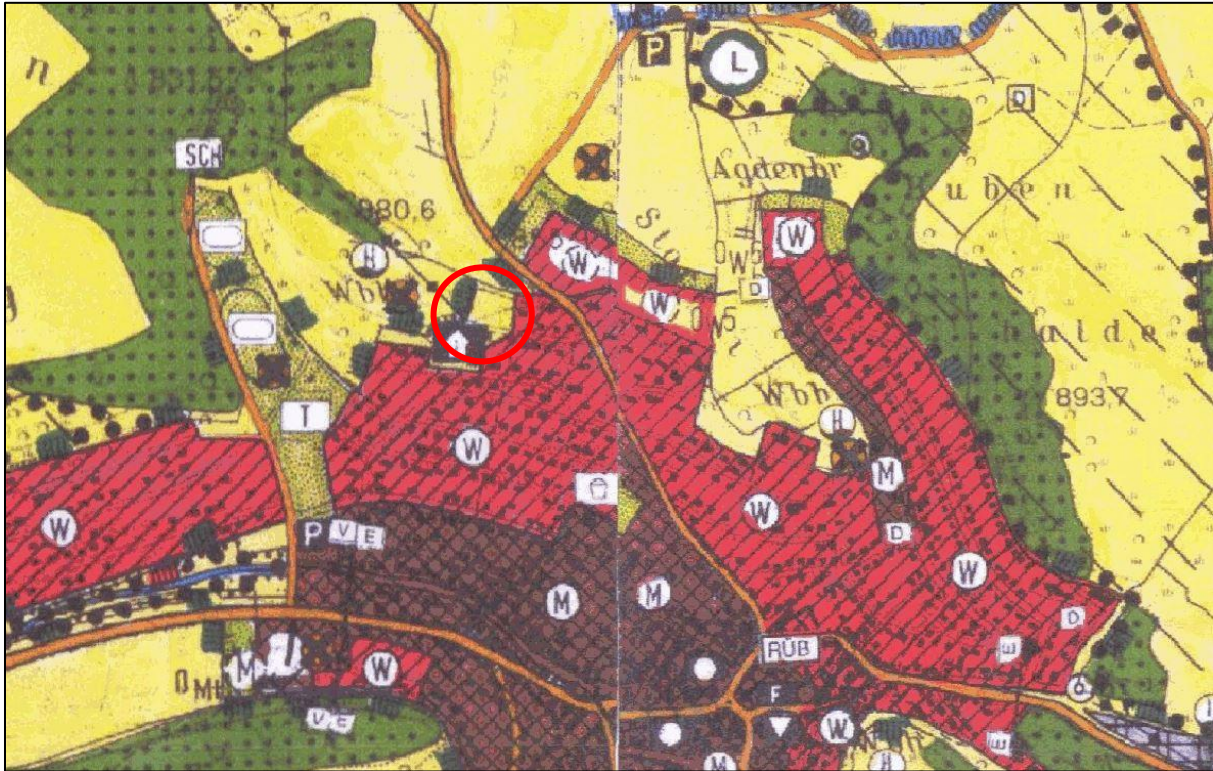


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Albstadt

4. 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), Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Richtwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an die geplante Wohnbebauung und Wohndichte sowie die Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes. Hierbei wurde der Bemessungspunkt (EFH) so gewählt, dass sich der tiefste sichtbare Punkt des Gebäudes in der maximalen Gebäudehöhe wiederfindet. So wird gewährleistet, dass trotz der Gefällesituation, die sichtbare Fassadenhöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Ebenfalls aus ortsbildprägenden Gründen ist die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt. Durch die Begrenzung

soll eine schonende und geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll vor allem auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen oder Balkone sind nur geringe 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 und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und innerhalb eines dicht bebauten Wohngebiets mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird, durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten, die Einwohnerdichte gezielt reguliert. Mit der Vorgabe einer bestimmten Wohnbaudichte kann den Zielen der Regionalplanung entsprochen werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

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.

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.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche ohne vegetativer Vorgaben soll die Möglichkeit schaffen, qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume mit Spiel- und Freizeitbereichen frei zu gestalten.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der 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, PFG 3 und PFG 4 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden. Mit der Festsetzung von PFB 1 werden vorhandene, ökologisch wertvolle Bäume erhalten.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, da Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Regelungen tragen einer familiengerechten Wohnsiedlung in ruhiger Lage Rechnung. Störende Immissionen sollen vermieden werden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) zu gewährleisten und den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

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

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt.

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz		Fläche in m²	
Größe des Geltungsbereichs		7.003	
darin enthalten:			
Wohngebietsfläche		2.448	
	überbaubar (0,6)		1.469
	nicht überbaubar (PFG 1)		979
Verkehrsflächen		1.491	
	Straße		633
	Parkplatz		643
	Gehweg		196
	Umspannstation		19
Pflanzgebote		3.064	
	Private Grünfläche		839
	PFG 2		306
	PFG 3		324
	PFB 1		1.595

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Albstadt, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Roland Tralmer
Oberbürgermeister