

Textteil

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Truchtelfinger Straße / Johannes-Mauthe-Straße“

in Albstadt-Ebingen

Entwurf

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird durch den Lageplan mit Datum vom 21.03.2017 bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Mischgebiet (MI)** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Die nach § 6 (2) 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Im Bereich entlang der Christophstraße gilt bei Flachdächern die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Im Einzelfall können Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

Bezugspunkt für sämtliche festgesetzten Höhen ist Normalnull (Meter über N.N.).

2.2 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.3 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.4 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o: Offene Bauweise.

a: Abweichende Bauweise.

Es gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.

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

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

4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (innerorts 5,00m gemessen ab der Böschungsoberkante) ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) unzulässig. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen wie z.B. Kompostanlagen, Einzäunungen usw. ist ebenfalls unzulässig.

Sofern innerhalb des Gewässerrandstreifens eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind innerhalb dieser überbaubaren Fläche bauliche Anlagen zulässig.

5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

7 Wasserfläche (§ 9 (1) 16 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**8.1 Wasserdurchlässige Stellplätze**

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

8.2 Stellplatzflächen für LKW bzw. Verlade- und Umschlagsflächen

Stellplatzflächen für LKW, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/unbekannten Stoffen umgegangen wird, sind zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

8.3 Unbeschädetes Niederschlagswasser

Unbeschädetes Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen und ortsnah, ohne Vermischung mit Abwasser, in die im Osten des Plangebietes gelegene Schmiecha einzuleiten. Die Erlaubnis zur Einleitung ist mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt abzustimmen.

8.4 Metallische Dach- und Fassadenmaterialien

Der Gebrauch von metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist unzulässig. Sofern die Freisetzung dieser Stoffe durch Beschichtung ausgeschlossen wird, ist der Gebrauch zulässig.

8.5 Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Entlang der Schmiecha sind deshalb umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Dimensionierung der Außenbauteile:

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche II bis VI festgesetzt. In den Fassadenbereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ab dem Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109, ist mit einer geeigneten Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastung durch den umliegenden Straßenverkehr zu reagieren. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind an den lärmabgewandten Seiten der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und in Räumen in Gebäuden

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume* und ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	**	50

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Schlafräume, die keine Fensteröffnung zur lärmabgewandten Seite (Osten) haben, sind entsprechend der DIN 18005 oberhalb eines Schallpegels von 45 dB(A) mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Dies betrifft alle nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudefassaden.

10. Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Erhalt des Gehölzbestandes

Die Ufergehölze entlang der Schmiecha sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Erhalt von Einzelbäumen

Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B HINWEISE

1. Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hangschutt, welche Gesteine des Oberjuras überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.

2. Geothermie

Bohrungen für die Nutzung von Erdwärme sind bei der Unteren Verwaltungsbehörde (Umweltamt, Wasser- und Bodenschutz) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht-Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Umweltamt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonde zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Erdwärmesonden in altlastverdächtigen Bereichen dürfen erst nach Ausräumung des Altlastverdachts niedergebracht werden.

Hinweis:

Die Erdwärmesonden bedürfen zusätzlich einer Anzeige beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

3. **Abfallwirtschaft**

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn

- die Tragfähigkeit der Straße mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4,00 m beträgt,
- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18,00 m handelt,
- bei Gefällestrassen die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.

4. **Gewässerrandstreifen**

Falls im Gewässerrandstreifen überbaubare Flächen festgesetzt werden sollen, ist eine widerufliche Befreiung vom Verbot der Errichtung einer baulichen Anlage im Gewässerrandstreifen erforderlich. Im Innenbereich trifft die Entscheidung die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

5. **Überschwemmungen**

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist das Gebiet innerhalb der Baugrenzen hochwasserfrei. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Überschwemmungen in Gewässernähe nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb der Bauleitplanung sind daher für gefährdete Gebäude zur Vorsorge grundsätzlich Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen zu empfehlen.

6. **Unbeschädetes Niederschlagswasser**

Eine schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser kann erreicht werden, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Um Vernässung zu vermeiden, sollten Versickerungsflächen einen Mindestabstand von 6,00 m zu angrenzenden Gebäuden aufweisen.

7. **Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung nur zulässig, wenn keine Brutvögel betroffen sind und wenn die Bäume in der Bachstraße nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug eines Biologen zeitnah vor der Rodung nachzuweisen.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)**

Ab dem Lärmpegelbereich IV (gemäß DIN 4109) wird eine geeignete Grundrissgestaltung als Reaktion auf die Lärmbelastung durch die Landesstraße L 360 empfohlen.

Je nach Fortschritt der Bebauung in den einzelnen Baufeldern kann sich die Geräuschsituation verändern. Sofern die zu den Schallquellen nächstgelegenen Gebäude zeitlich vor den dahinter liegenden gebaut werden, kann sich eine Schallschutzwirkung für die dahinter liegenden Grundstücke ergeben, so dass gegebenenfalls auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109) verzichtet werden kann. Im Baugenehmigungsfall muss ein Nachweis erbracht werden, dass der Schallschutz gewährleistet ist.

Aufgestellt:

Albstadt, den 21.03.2017