

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplanänderung „Rossental“

Stadt Albstadt, Stadtteil Truchelfingen

Zollernalbkreis

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017
(BGBl. I S. 2808).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen

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

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

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

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (Teilgebiete GEe 1 und GEe 2) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- selbständige Tankstellen.

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3 (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (Teilgebiete GEe 3) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- selbständige Tankstellen.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros.

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

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normal Null (ü. NN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

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

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.3 **Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-länge nicht beschränkt.

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

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

1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und über einen mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden (Humus) in einer Flächenversickerung, Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung schadlos zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen sind nach DWA-A 138 zu planen, bauen und zu betreiben. Eine direkte Versickerung ohne Passage durch die Bodenschicht ist nicht zulässig. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist der Anschluss über die Grundstücksentwässerungsanlage an die öffentliche Abwasseranlage vorzusehen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.6 **Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anhang 1) sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbisch-Fränkische Alb“ verwendet werden sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten.

Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 8 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzbindung 1 (PFB1): Rasenfläche mit Gehölzen

Der im Plan gekennzeichnete Bereich ist als Rasenfläche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen. Die bestehenden Büsche, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung 2 (PFB2): Verkehrsbegleitende Grünfläche

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind gärtnerisch zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung 3 (PFB3): Einzelbäume

Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

1.7 Pflanzenliste für Ausgleichsflächen im Plangebiet

Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen – Liste geeigneter Gehölze
 Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) (LFU 2002)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyne	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenbüschel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ab. Die festgelegten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan „Rossental“ zugeordnet. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen.

1.8.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Pflanzung von Streuobstbäumen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flurstücken Nr. 1435, 1475/1, 1484 und 1499, Gemarkung Truchelfingen, sind 35 Streuobstbäume auf langlebiger Sämlingsunterlage zu

pflanzen. Bei Beweidung der Flächen sind die Bäume fachgerecht mit einem Stamm- schutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Pflanzbindungen

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die unter Punkt 1.6 festgesetzten Pflanzbindungen (PFB 1-3).

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), T (tags) in dB(A)	L (EK), N (nachts) in dB(A)
GEe 1/ GEe 3 (Erweiterung)	57	42
GEe 2 (Bestand)	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigten Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Definition der Zusatzkontingente kann dem zugrunde liegenden Gutachten Nr. 3/II/15 vom 19.05.2015, erstellt von Loos und Partner, Sachverständige für Lärmmessung, Lärmbekämpfung und Bauakustik entnommen werden. Die Emissionskontingente können entsprechend Anhang A4 und A5 des Gutachtens Nr. 3/II/15 erhöht werden.

2. Hinweise

2.1 Pflanzungen

Den Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan beizufügen. Hierbei ist hauptsächlich auf eine gute Durchgrünung der Stellplatzflächen zu achten. Im Bepflanzungsplan ist der Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen zu erbringen.“

2.2 Lagerbehälter

Einwandige, unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende, flüssige Stoffe sind nicht zulässig.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.4 Dachbegrünung

Es wird empfohlen die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen.

2.5 Umweltfreundliche Beleuchtung

Entlang der südlichen Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Es wird empfohlen umweltverträgliche Leuchtmittel, Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W, LED Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper, zu verwenden.

2.6 Hochwasser

Im Bereich des Plangebiets kann es bei Starkregenereignissen und heftigen Tauwetterlagen zu Überflutungen kommen. Für bauliche Anlagen ist daher ein geeigneter Objektschutz gegen Überflutungen vorzusehen.

2.7 Geotechnik

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.7 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Rossental“

Stadt Albstadt, Stadtteil Truchelfingen

Zollernalbkreis

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtet S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Bisherige Festsetzungen

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

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

2.1 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

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

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

Reutlingen, den

Albstadt, den

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

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplanänderung „Rossental“

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Rossental“

Stadt Albstadt, Stadtteil Truchtelfingen

Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

25.06.2015

13.07.2015 – 21.08.2015

13.07.2015 – 21.08.2015

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

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

Albstadt, den

Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Albstadt, den

Oberbürgermeister