

## Textteil

zur Bebauungsplanänderung

### „Lichtenbol Süd“,

in Albstadt-Tailfingen

– Entwurf –

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 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 der Bebauungsplanänderung wird durch den Lageplan mit Datum vom 12.07.2017 bestimmt.

Mit In-Kraft-Treten dieser Bebauungsplanänderung treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

#### **1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)**

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe 15,0 m über natürlicher Geländeoberfläche beträgt. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt das Straßenniveau der Straße Auf Lichtenbol in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

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

#### **3.1 Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

### **5 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

#### **5.2 Fußweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

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

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

### **7 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**8.1 Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im Süden auf 35 m**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

**8.2 Rigolenversickerung mit 30 cm mächtiger, bewachsener Oberbodenschicht**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**8.3 Wasserdurchlässige Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

**8.4 Dacheindeckungsmaterial** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z. B. Verwahrungen, Orggänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

**9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**9.1 Allgemeines Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**9.2 Gehölzriegel entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist ein Gehölzriegel entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes zum Flurstück 1910 (Tailfingen) aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind standortgerechte Bäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzriegel hat 25 % der Fläche zu umfassen und ist in der Planzeichnung als Fläche mit Pflanzgebot für standortgerechten Sträucher gekennzeichnet.

**9.3 Laubbäume entlang der Grundstücksgrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zusätzlich zum Gehölzriegel ist beidseitig entlang der der Straßenverkehrsfläche abgewandten Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken pro angefangenen 25,00 m Grenze ein Laubbaum der Pflanzliste 2 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**9.4 Straßenbäume auf Stellplatzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene acht Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche muss mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig.

### 9.5 **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer bis zu 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, wenn pro angefangenen 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

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

Die für den Straßenkörper erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

## B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### 1 **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 2 **Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es wird keine Dachneigung festgesetzt.

### 3 **Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig.

### 4 **Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) Aus topographischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

b) Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

### 5 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsleitungen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ausgeschlossen.

## C HINWEISE

### 1 Archäologische Denkmalpflege

Es wird auf die §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2 Bepflanzungsplan (§ 2 Abs. 3 LBO VVO)

Den Baugesuchen im Gewerbegebiet ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Aufgestellt:

Albstadt, den 12.07.2017