

## **Begründung**

zum Bebauungsplan

### **„Unter Nank II – Zusammenfassung“**

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

#### **1 Ziel und Zweck der Planung**

Der bestehende Bebauungsplan „Unter Nank 2“ und die sich darauf beziehenden Bebauungsplanänderungen treffen differenzierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die genannten Festsetzungen entsprechen in ihrem Detaillierungsgrad nicht mehr den heutigen Vorstellungen eines praktikablen, vollzugsfähigen Bebauungsplanes. Aufgrund der Detaillierung der Festsetzungen ist es bereits mehrfach zu Schwierigkeiten beim Vollzug des Bebauungsplanes und der sich darauf beziehenden Bebauungsplanänderungen gekommen. Nach Auffassung der Stadtverwaltung sollen sich die getroffenen Festsetzungen auf die wesentlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkte erstrecken und dadurch Flexibilität des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn entwickeln. Dies entspricht dem heutigen Trend zum „schlanken“ Bebauungsplan. Durch diese Liberalisierungstendenzen des Baurechts erfolgt eine Konzentration auf das Wesentliche. Dadurch entsteht weniger Verwaltungsaufwand beim Vollzug des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall ist die Stadtverwaltung der Auffassung, dass im Bereich Unter Nank Bedarf besteht, die bestehenden - aus heutiger Sicht zu detaillierten - Festsetzungen der heute üblichen Festsetzungstiefe anzupassen. Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan oder Bebauungsplanänderungen werden in der Begründung genannt und geschehen aus öffentlichem Interesse sowie aus städtebaulichen Gründen. Die nicht aufgehobenen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, um die Grundzüge der Planung weitestgehend zu erhalten und werden nur wenn nötig neueren technischen Gegebenheiten angepasst. Ergänzungen um planungsrechtliche Festsetzungen soll der Bebauungsplan nur erfahren, wenn diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan alle rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen, die im Laufe der Zeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Un-

ter Nank 2“ mit Rechtsverbindlichkeitsdatum vom 26.05.1973 beschlossen wurden, zusammenführen. Denn diese Bebauungsplanänderungen beziehen sich häufig auf den Bebauungsplan „Unter Nank 2“ beziehungsweise ergänzen diesen. Mit der Zusammenführung sollen im gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Unter Nank 2“ die gleichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften gelten. Dies erleichtert neben der Verschlankung ebenfalls den Vollzug. Dies macht einen neuen Bebauungsplan erforderlich.

## **2 Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den §§ 2 bis 4 und § 10 BauGB durchgeführt. Daher besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

## **3 Überörtliche Planung**

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan von 2002 ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu. Ein Konflikt mit anderen Raumnutzungen besteht nicht.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb 2013 ist für das Plangebiet die Nutzung „Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich übernommen. Ein Konflikt mit anderen Raumnutzungen besteht nicht.

### **3.3 Naturräumliche Schutzgüter**

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine naturräumlichen Schutzgüter.

## **4 Örtliche Planungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, wirksam seit 18.07.2006) setzt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich eine Wohnbaufläche fest. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist daher nicht erforderlich.

### **4.2 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende bestehende Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen:

Bebauungsplan „Unter Nank 2“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 26.05.1973.

Bebauungsplanänderung „Gartenhofhäuser Unter Nank II“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 03.08.1974

Bebauungsplanänderung „Unter Nank II, Teilbereich Straße Unter Nank“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 30.04.1977

Bebauungsplanänderung „Unter Nank II - Bereich Roßbergstraße“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 13.05.1978

Bebauungsplanänderung „Unter Nank 2 - Kinderspielplatz westlich der Str. Unter Nank“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 03.02.1979

Bebauungsplanänderung „Unter Nank II“, Rechtsverbindlichkeitsdatum 09.10.1982

Bebauungsplanänderung „Unter Nank II - östlich der Straße Unter Nank“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 30.03.1985.

Bebauungsplanänderung „Unter Nank II - Bereich Karl-Conzelmann-Straße / Unter Nank“. Rechtsverbindlichkeitsdatum 30.05.1987.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich die Festsetzung zu den Nebenanlagen wird leicht modifiziert. Die örtlichen Bauvorschriften werden teilweise gelockert.

## 5 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Hanglage im Nordosten von Albstadt-Tailfingen im bestehenden Baugebiet Unter Nank (siehe Anlage). Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 11,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke 3540 und 6821 sowie durch ein Teilstück des Flurstücks 3540/25.

Im Osten: Durch ein Teilstück des Flurstücks 3540/24.

Im Süden: Durch die Flurstücke 6818/3, 6821 (Unter Nank), 6843 und 6889 sowie durch ein Teilstück des Flurstücks 6867 (Karl-Conzelmann-Straße).

Im Westen: Durch die Flurstücke, 6891 und 3494 (Wolfsgrubenstraße) sowie durch ein Teilstück des Flurstücks 3540/1

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



## 6 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Leitbilder und Ziele sind einem Wandel unterworfen und verändern sich kontinuierlich. Auch das Baugesetzbuch, die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung, wurde seit den 1970-er Jahren mehrfach geändert. Deshalb sieht das Baugesetzbuch ausdrücklich die Möglichkeit einer Änderung bestehender Bebauungspläne vor.

Im vorliegenden Fall erscheinen die detaillierten Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und städtebaulich überholt. Der heutige Trend bewegt sich in Richtung „schlankem“ Bebauungsplan mit einer geringeren Festsetzungstiefe, wodurch der Vollzug erheblich erleichtert und der Verwaltungsaufwand minimiert wird.

Dementsprechend liegt der städtebaulichen Konzeption der Grundgedanke eines zeitgemäßen, schlanken, den Vollzug vereinfachenden Bebauungsplanes zu Grunde. Sämtliche - aus städtebaulicher Sicht zu detaillierten - Festsetzungen werden deshalb mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Die Art und das Maß der Bebauung sowie die überbaubaren Flächen bleiben erhalten. Anpassungen beim Leitungsrecht an das real Bestehende wurden vorgenommen, da dieses in einem Bereich von den Festsetzungen abweicht, wie auch die reale Bebauung von der geplanten an dieser Stelle.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zugrunde zu legenden Rechtsvorschriften werden auf heutiges Recht umgestellt.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter Nank II – Zusammenfassung“ soll weiterhin ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Dies ist das schutzwürdigste Baugebiet laut BauNVO. Damit wird der sehr guten Lage für eine Wohnnutzung Rechnung getragen. Das Baugebiet Unter Nank befindet sich auf einem Osthang mit sehr guter Besonnung in ruhiger Stadtrandlage. Aufgrund der Lage und Topographie eignet sich dieses Gebiet nicht für gewerbliche Nutzungen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Bebauungsplanes und der bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen sollen jeweils erhalten bleiben. Damit ergeben sich GRZ zwischen 0,4 und 0,6 und GFZ zwischen 0,6 und 0,8. Folglich entspricht das Baugebiet Unter Nank einer typischen Bungalowsiedlung, wie sie auch weiterhin erhalten bleiben soll. Die GRZ von 0,6 sowie die GFZ von 0,8 liegen über der Obergrenze des damals gültigen § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,6 liegt ebenfalls über der Obergrenze des heute gültigen § 17 BauNVO. Überschreitungen der Obergrenzen sind laut § 17 Abs. 2 Satz 1 BauGB möglich, wenn die Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und wenn sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen. Da die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ nur in Gebieten mit eingeschossiger Bebauung Anwendung findet, ist der Anspruch auf ein gesundes Wohnumfeld dennoch gegeben ist. Darüber hinaus zeichnet sich das Baugebiet Unter Nank durch reichliche

Begrünung auch im öffentlichen Raum und durch großzügige Pflanzgebote aus. Somit werden auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Der Grundstücksfläche können Flächen von Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks hinzugerechnet werden. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

### **7.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse sollen von dem bereits bestehenden Bebauungsplan und den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen übernommen werden, um den Grundzug der Planung zu erhalten. Damit variiert die Zahl der Vollgeschosse zwischen ein und zwei; jeweils mit oder ohne der Festsetzung, die Geschosse terrassiert anzulegen. Der Bereich mit zwei Vollgeschossen befindet sich zum einen im Osten, also in dem höher gelegenen Bereich und damit der Topographie folgend, zum anderen im Norden und im Zentrum des Plangebietes. Mit diesen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse fügt sich einerseits die Bebauung auch künftig gut in das Landschaftsbild ein. Andererseits wird dadurch eine ausreichende Besonnung der dichten Bebauung gewährleistet. Die trassierten Gebäude befinden sich ausschließlich im Südwesten. Diese Festsetzung wird beibehalten.

### **7.4 Bauweise**

Als Bauweise soll zum einen eine offene Bauweise, zum anderen eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Bauweise entstammen dem bereits bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen.

Im Großteil des WR wird entsprechend der Bestandssituation, welche außerhalb des Plangebietes im Süden so fortgesetzt wird, eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO weicht von der offenen Bauweise dahingehend ab, als dass die Gebäude einseitig grenzständig zu errichten sind. Dabei ist das Gebäude an der nördliche Grundstücksgrenze zu errichten und zur südlichen Grundstücksgrenze dafür der doppelte Grenzabstand einzuhalten. Dadurch wird eine bessere Besonnung der betroffenen Flurstücke, welche teilweise sehr klein sind, erreicht.

### **7.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entstammen dem bereits bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien befinden sich nur im Nordwesten des Plangebietes und legen die jeweilige nordöstliche Gebäudekante fest. Dadurch wird eine bessere Besonnung der betroffenen und der Nachbarflurstücke, welche teilweise sehr klein sind, erreicht.

### **7.6 Nebenanlagen**

Diese Festsetzung soll auf das heutige Recht umgestellt werden.

Der bestehende Bebauungsplan beziehungsweise die bestehenden Bebauungsplanänderungen beschränken die zulässigen Nebenanlagen auf Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen, Nischen für Mülltonnen, Anlagen für Schwimmbecken und Kinderspielflächen (hauswirtschaftliche Anlagen). Diese detaillierten Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und werden den heutigen Anforderungen an Nebenanlagen in Wohngebieten nicht gerecht. Entsprechend den heutigen städtebaulichen Vorstellungen soll die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen nicht mehr durch derart restriktive Festsetzungen eingeschränkt werden. Durch die Änderung dieser Festsetzung werden in-

nerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig. Die Beschränkung der Nebenanlagen auf einen Bruttorauminhalt von 40 m<sup>3</sup> lehnt sich an Nr. 1 Buchst. a Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO an. Solche Nebenanlagen sind verfahrensfrei. Diese Beschränkung widerspricht der Gestaltungsfreiheit nicht, sondern dient dem Erhalt der Gebietseigenart.

Flächen für Stellplätze und Garagen:

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entstammen dem bereits bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen. Die Garagen und Stellplätze sollen sich auch künftig an diesen Flächen befinden.

## **7.7 Fläche für Gemeinbedarf**

Der nördlichste Teil der nördlichen öffentlichen Grünfläche war zuvor als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ festgesetzt. Aufgrund der demographischen Entwicklung der Gesamtstadt wird diese Fläche zu diesem Zweck nicht mehr benötigt. Die Festsetzung als Ballspielplatz entspricht hingegen der realen Nutzung. Die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ wird daher aufgehoben.

## **7.8 Verkehrsflächen**

### **7.8.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand.

### **7.8.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich „Durchfahrt und Halten nur für Anlieger“**

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich „Durchfahrt und Halten nur für Anlieger“ orientiert sich am Bestand. Der mittlere Teil des Verbindungsweges zwischen der Rossbergstraße und der Straße Unter Nank, zwischen den Gebäuden Roßbergstraße 44 bis 64, an dem sich keine Garagen mehr befinden, soll künftig statt als öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich „Durchfahrt und Halten nur für Anlieger“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Damit soll der Verbindungsweg frei vom motorisierten Verkehr gehalten werden, der nicht von den Anwohnern verursacht wird. Da alle Gebäude noch über einen weiteren Fußweg erreicht werden können, ist eine ausreichende Erreichbarkeit der Gebäude über kurze Fußwege weiterhin gegeben. Durch die geänderte Festsetzung wird eine Erhöhung der Wohnqualität erwartet.

### **7.8.3 Fußweg**

Die festgesetzten Fußwege orientieren sich am Bestand. Das dichte Netz an Fußwegen ermöglicht kurze Wege und eine autofreie Erschließung.

### **7.8.4 Wirtschaftsweg**

Der festgesetzte Wirtschaftsweg dient der Bewirtschaftung des danebenliegenden Waldes. Daher soll er nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt werden dürfen. Die Fläche für diesen innerhalb des Plangebietes soll nun auf den tatsächlich existierenden Teil des Wirtschaftsweges zurückgenommen werden.

## 7.8.5 Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Liegen Park- oder Stellplätze durch das verkehrsbegleitende Grün von der öffentlichen Verkehrsfläche baulich getrennt, so sollen dieses zum Zwecke einer besseren Überfahrbarkeit befestigt werden dürfen. Die Befestigung ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. vorzunehmen. Dies ist eine neu aufgenommene Festsetzung. Damit soll die Versiegelung im Sinne der Nachhaltigkeit auf ein Minimum reduziert werden.

## 7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für den vorhandenen Wasserbehälter sowie für die vorhandenen Umformerstationen sollen durch die Festsetzung gesichert werden.

## 7.10 Grünflächen

### 7.10.1 Öffentliche Grünfläche als Parkanlage

Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche als Parkanlage entstammt dem bereits bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen.

Das Gebiet Unter Nank zeichnet sich durch eine enge Bebauung aus, die durch großzügig festgesetzte öffentliche Grünflächen aufgelockert wird. Die öffentlichen Grünflächen als Parkanlagen befinden sich an städtebaulichen relevanten Punkten wie Straßenkreuzungen oder als direktes Umfeld für einen Kinderspielplatz.

### 7.10.2 Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche als Spielplatz entstammt dem bereits bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen.

Die Gebäude im Gebiet Unter Nank bieten sich aufgrund ihrer Größen insbesondere für Familien an. Wegen der Vielzahl an Gebäuden sind ausreichend Spielplätze zur Verfügung zu stellen. Zu deren Sicherung sollen die festgesetzten Spielplätze aus den bisher geltenden Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen übernommen und an gleicher Stelle ebenfalls festgesetzt werden.

### 7.10.3 Öffentliche Grünfläche als Ballspielplatz

Die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche als Ballspielplatz entstammt teils dem bereits bestehenden Bebauungsplan.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein gut genutzter Bolzplatz. Dieser soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird für diesen eine öffentliche Grünfläche als Ballspielplatz festgesetzt. Der nördlichste Teil dieser Fläche war zuvor als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ festgesetzt. Aufgrund der demographischen Entwicklung der Gesamtstadt wird diese Fläche zu diesem Zweck nicht mehr benötigt. Die Festsetzung als Ballspielplatz entspricht hingegen der realen Nutzung.

## 7.11 Fläche Wald

Im Osten des Plangebietes befindet sich Wald. Um eine klare Kante zu erhalten, von der der Waldabstand ausgeht, soll der Wald planungsrechtlich festgesetzt werden. Diese Kante orientiert sich am derzeitigen Waldbestand. Dies ist eine neu aufgenommene Festsetzung.



## **7.12 Leitungen**

### **7.12.1 Leitungsrecht 1 (LR 1)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Albstadt. Es dient der Führung aller notwendigen Leitungen.

### **7.12.2 Leitungsrecht 2 (LR 2)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Albstadt. Es dient der Führung aller notwendigen Leitungen.

### **7.12.3 Leitungsrecht 3 (LR 3)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Es dient der Führung aller notwendigen Leitungen.

## **7.13 Immissionsschutzbeschränkung**

Die seit dem Jahr 1987 öffentlich-rechtlich geltende Immissionsbeschränkung für das Wohngebiet Unter Nank II soll weiter beibehalten werden. In der Vergangenheit haben Verstöße gegen das Verbrennungsverbot vielfach zu erheblichen Konflikten geführt. Aufgrund der ausgeprägten Topografie, der dichten Bebauung sowie der vorherrschenden Gebäudetypologien liegen besondere städtebauliche Gründe vor, welche die Beibehaltung des Verbrennungsverbotes im Wohngebiet Unter Nank II weiterhin erforderlich machen. Der Oberlieger ist den Immissionen schutzlos ausgesetzt, sofern keine entsprechende Immissionsbeschränkung getroffen wird. Dies haben die Konflikte aus der Vergangenheit hinreichend gezeigt. Es ist deshalb zur Sicherstellung des Wohnwertes geboten, Beeinträchtigungen durch Immissionen von Heizungsanlagen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Feinstaubproblematik, weiterhin auszuschließen. Dies widerspricht auch nicht der zunehmenden Bedeutung und Nachfrage nach der Nutzung erneuerbarer Energien, denn hier existieren zwischenzeitlich genügend technische Alternativen, welche keine Immissionen verursachen.

Einwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe sind nicht zulässig. Damit soll eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Auch diese Festsetzung entstammt einer bereits bestehenden Bebauungsplanänderung.

## **7.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es handelt sich um einen bereits beplanten Innenbereich mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Somit wurden bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der erstmaligen Beanspruchung des Bodens verwirklicht oder ein Ausgleich war nach damaligem Recht nicht gefordert. Dennoch sollen folgende Maßnahmen getroffen werden:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Schotterrassen o. ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad reduziert und die vorgeschriebene dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück erleichtert.

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies

zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird. Auch hierdurch wird die vorgeschriebene dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück erleichtert.

Als Dacheindeckungsmaterial sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden. Damit wird einer Verunreinigungen des Grundwassers entgegengewirkt.

Als Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste oder ein einheimischer, standortgerechter Kleinbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **7.15 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzung der Flächen mit Pflanzgebot sollen ökologisch wertvolle Nischen geschaffen werden. Zudem wird durch diese das Prinzip der starken Durchgrünung als Grundzug der Planung fortgeführt. Die festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot entsprechen den Flächen, die bereits in dem bestehenden Bebauungsplan bzw. den bereits bestehenden Bebauungsplanänderungen festgesetzt wurden.

#### **7.16 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung für Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze und Garagen, soll weiterhin erhalten bleiben. Gemeinschaftlich genutzte Stellplätze und Garagen sollen sich auch künftig an diesen Flächen befinden

#### **7.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die erforderlich werden, sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die zugrunde zu legenden Rechtsvorschriften werden auf heutiges Recht umgestellt.

### **8.1 Garagen und Stellplätze**

Aufgrund von heute handelsüblichen, senkrecht zu öffnenden Garagentor ist die Festsetzung eines Stauraumes vor den einzelnen Garagen nicht mehr erforderlich. Die Notwendigkeit einer Vorschrift über die Erhöhung der Stellplatzzahl gegenüber den Standardregelungen der Landesbauordnung wird in dem mittlerweile vollständig bebauten Gebiet ebenfalls nicht mehr gesehen. Gleiches gilt für die Festsetzung, dass Garagen auf der Talseite der Straße mit dem Hauptgebäude eine Einheit bilden müssen.

Flachdachgaragen sollen aus gestalterischen sowie aus ökologischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden. Ausnahmen sollen weiterhin bei besonders schwierigen topographischen Verhältnissen zugelassen werden können.

Bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die mit Pflanzgebot belegt sind, ist das Pflanzgebot an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks zu erfüllen.

## **8.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **8.2.1 Dachform**

Zulässig sollen wie bisher nur Flachdächer mit Kiesauflage, Erdüberdeckung oder, in Anpassung an die aktuellen technischen Möglichkeiten und gesetzlichen Neuerungen, auch Dachbegrünung sein. Um die im Zusammenhang mit Flachdächern häufig auftretenden Probleme mit der Dichtigkeit zu minimieren, soll bei der Herstellung von Flachdächern eine maximale Dachneigung bis zu 5° zugelassen werden. Mit der Beibehaltung dieser Festsetzung soll der Charakter des Gebietes gewahrt bleiben.

### **8.2.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sollen wie bisher nur in den gekennzeichneten Bereichen östlich der Straße Unter Nank zulässig sein, um den Gebietscharakter zu wahren. Ausgenommen sollen bautechnisch bedingte Aufbauten für Aufzüge und Lichtkuppeln sein.

### **8.2.3 Werkstoffe**

Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu einer einheitlichen Außengestaltung entsprechen nicht mehr den heutigen gestalterischen Vorstellungen. Durch die Aufhebung dieser Festsetzungen soll der Vollzug des Bebauungsplanes vereinfacht und dem Einzelnen im Sinne einer städtebaulichen Vielfalt mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden.

### **8.2.4 Antennen**

Im gesamten Stadtgebiet werden keine detaillierten Festsetzungen zu Privatantennen als Außenanlagen getroffen. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger soll deshalb diese Festsetzung aufgehoben werden.

## **8.3 Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

### **8.3.1 Stützmauern**

Entlang den öffentlichen Verkehrswegen sollen weiterhin nur Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden. Die Oberkante soll aus gestalterischen Gründen horizontal geführt und bei Bedarf ohne Anlauf abgetrept werden. Ausnahmen sollen bei besonders schwierigen topographischen Verhältnissen zugelassen werden können.

Entlang öffentlicher Treppenwege sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, zulässig sein. Deren Oberkanten sollen bei einem hängigen Gelände aus gestalterischen Gründen parallel zur natürlichen Oberfläche des Hanges zu führen sein.

Die Festsetzung hinsichtlich der Materialität der Ausführung soll entfallen, da diese Detailtiefe nicht mehr zeitgemäß ist. Die bisherigen Festsetzungen erschweren den Vollzug und erzeugen einen hohen Verwaltungsaufwand. Im Sinne der Liberalisierungstendenzen im Baurecht sollen deshalb die gekennzeichneten, städtebaulich nicht für erforderlich gehaltenen, Festsetzungen aufgehoben werden. Dadurch werden die Flexibilität des Einzelnen und die städtebauliche Vielfalt erhöht, ohne dabei den städtebaulichen Gesamtcharakter des Gebietes grundsätzlich zu verändern.

### **8.3.2 Böschungen**

Entlang den öffentlichen Verkehrswegen sollen wie bisher Böschungen im Verhältnis 1:1,5 oder flacher zulässig sein.

### 8.3.3 Einfriedung

Einfriedungen sollen aus gestalterischen Gründen nur als lebende Einfriedungen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen andere Einfriedungen bis 1,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante natürliche Geländeoberfläche, zulässig sein, wenn sie den offenen Charakter des Wohngebiets nicht stören.

Damit soll der offene und durchgrünte Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben. Da das Wohngebiet unterschiedliche Raumgefüge aufweist, ist zur Feststellung, ob der offene Charakter des Wohngebietes gestört wird, eine Einzelfallprüfung nötig. Somit wird eine gebietsverträgliche, den Naturhaushalt gegenüber der ursprünglichen Festsetzung nicht belastende schlanke Festsetzung getroffen

### 8.3.4 Schutzzäune, Schutzgeländer, Sichtschutzwände

Der bestehende Bebauungsplan trifft zu den genannten Punkten detaillierte Festsetzungen, welche den heutigen Vorstellungen eines flexiblen, schlanken Bebauungsplanes widersprechen. Die bisherigen Festsetzungen erschweren den Vollzug und erzeugen einen hohen Verwaltungsaufwand. Im Sinne der Liberalisierungstendenzen im Baurecht sollen deshalb diese städtebaulich nicht für erforderlich gehaltene Festsetzungen aufgehoben werden. Dadurch werden die Flexibilität des Einzelnen und die städtebauliche Vielfalt erhöht, ohne dabei den städtebaulichen Gesamtcharakter des Gebietes grundsätzlich zu verändern.

### 8.3.5 Außenanlagen

Die un bebauten Flächen sollen aus gestalterischen Gründen weiterhin gärtnerisch angelegen und unterhalten werden. Dabei ist das Pflanzgebot bei der Herstellung, Nutzung und Unterhaltung der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Soweit die Fläche mit Pflanzgebot bis an die Baugrenze reicht und das Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleibt, soll sich der Pflanzgebot wie auch in dem bisherigen Bebauungsplan und den sich darauf beziehenden Bebauungsplanänderungen bis zur Gebäudefront erstrecken. Mit dieser Festsetzung soll weiterhin das dicht bebaute Gebiet eine auflockernd wirkende und städtebaulich ansprechende Gestaltung erfahren.

### 8.3.6 Von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)

Die Sichtfelder sollen von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten werden. Sträucher und Hecken sollen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

### 8.3.7 Bepflanzung

Die im bestehenden Bebauungsplan und den bestehenden Bebauungsplanänderungen getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung erscheinen nach heutiger Einschätzung nicht alle für angemessen. Die in der Festsetzung genannten Pflanzen (Tannen, Fichten, Pappeln) erreichen naturgemäß eine Höhe von deutlich mehr als die in der Festsetzung vorgegebene maximal zulässige Höhe von 2 m. Dies entspricht nicht dem natürlichen Erscheinungsbild und Wachstum (Habitus) der genannten Pflanzengattungen. Insofern erscheint die Festsetzung fraglich und soll deshalb aufgehoben werden.

Zur Wahrung der freien Aussicht eine generelle Wuchshöhe für sämtliche Pflanzen festzusetzen, erscheint dagegen gerade in der vorliegenden Ortsrandlage und im Hinblick auf das natürliche Wuchsverhalten einzelner Pflanzen nicht naturnah. Eine derartige Einschränkung der genannten Pflanzen kommt einer Verkrüppelung des natürlichen Habitus gleich, welche das Erscheinungsbild des gesamten Wohngebietes nach-

haltig negativ beeinflussen würde. Erst durch die Vielfalt und eine Durchgrünung mit variierendem Höhenwachstum wirkt ein Wohngebiet abwechslungsreich und gewinnt an Attraktivität. Um einer monotonen und uniformen Durchgrünung zukünftig entgegen zu wirken, sollen die bestehende Festsetzung aufgehoben und keine neuen Regelungen zur Wuchshöhe der Bepflanzung getroffen werden.

Darüber hinaus gibt es im Baurecht keine Rechtsgrundlage, die Pflege und den Schnitt von Bäumen planungs- oder bauordnungsrechtlich zu regeln. Zur Klärung der Abstände und Wuchshöhen sind die Regelungen des Nachbarrechts heranzuziehen.

Beibehalten soll aus städtebaulichen Gründen jedoch einerseits die Festsetzung, dass die mit Pflanzgebot belegten Flächen innerhalb der einzelnen Hausgruppen gärtnerisch zu gestalten sind. Und andererseits, dass der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist, soweit die sonstigen bebauungsplanmäßigen Festsetzungen dies zulassen. Wichtige Einzelbäume und Baumgruppen sollen an den im Plan bezeichneten Stellen mindestens in der angegebenen Anzahl als bereits größere Bäume zu pflanzen sein. Zu verwenden sind die standortgerechten Bäume der Pflanzliste oder einheimische, standortgerechte Kleinbäume.

#### **8.4 Niederspannungsfreileitungen**

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

## **9 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit**

### **9.1 Umweltbericht**

Gemäß § 2a des neuen Baugesetzbuches 2004 hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Ein Umweltbericht ist nötig.

### **9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)**

Es handelt sich um einen bereits beplanten Innenbereich mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist daher weitgehend bebaut. Somit wurden bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der erstmaligen Beanspruchung des Bodens verwirklicht oder ein Ausgleich war nach damaligem Recht nicht gefordert. Dennoch werden die unter Ziffer 7.14 beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

## **10 Artenschutz**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist weitgehend bebaut. Fledermäuse und Gebäudebrüter kommen häufiger in Bestandsbebauung vor. Da im Bereich der Bebauung kein Abbruch und Neubau, aber auch keine Sanierung oder andere bauliche Veränderung in absehbarer Zeit stattfinden werden, sind die in den Hinweisen aufgeführten Maßnahmen und zeitlichen Beschränkungen erst bei einem konkreten Vorhaben zu beachten.

## 11 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits erschlossen und bebaut. Deshalb werden durch den Bebauungsplan keine Maßnahmen zur Verwirklichung in Form von Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie zur Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen werden ebenfalls nicht notwendig.

## 12 Kosten

Der Stadt Albstadt entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

## 13 Flächenbilanz

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Reines Wohngebiet             | 6,9 ha      |
| Öffentliche Verkehrsfläche    | 2,0 ha      |
| Öffentliche Grünfläche        | 1,7 ha      |
| Private Grünfläche            | 0,7 ha      |
| Fläche für Wald               | 0,2 ha      |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 0,06 ha     |
| Gesamtfläche                  | ca. 11,6 ha |

Aufgestellt am:

Albstadt, den 27.01.2011

Geändert am:

Albstadt, den 23.02.2012

Geändert am:

Albstadt, den 19.09.2017

-----  
Gerhard Penck  
Amtsleiter

-----  
Silvia Kleinlein  
Sachbearbeiterin