

**Schriftlicher Teil (Teil B 1.)****Entwurf****Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“****Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen****Zollernalbkreis**

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

Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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 räumlichen 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 i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)****1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)****1.1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

**1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

### 1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe.

### 1.1.2.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Tankstellen.

## 1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

### Teilgebiet MI 1:

#### 1.1.3.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (7) 1 BauNVO nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

#### 1.1.3.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannte allgemeine zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

### Teilgebiet MI 2:

#### 1.1.3.3 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

**1.1.3.4 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)****1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

**1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

o1 = Die Wahl der Hausform ist freigegeben.

o2 = Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

g = geschlossene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise.

**1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) auszubilden.

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

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG

#### Maßnahme 1: Wasserdurchlässige Stellplätze und Hofflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

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.

Mit Ausnahme der erforderlichen betriebsinternen Verkehrsflächen sind Hofflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

#### Maßnahme 2: Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stärker belastetes Niederschlagswasser, wie z. B. aus gewerblichen Hof- und Straßenflächen, ist einer Regenwasserbehandlung zuzuführen. Insbesondere müssen Flächen mit starkem Lkw-Verkehr und Umschlagsflächen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Gleiches gilt für offene Lagerflächen.

#### Maßnahme 3: Ersatz von Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Im Falle eines Eingriffs am Gebäudekomplex Schlachthofstraße 6 mit einhergehendem bzw. zu erwartendem Verlust der dort befindlichen Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers müssen diese an anderer, geeigneter Stelle vorab über die Installation von Nisthilfen ersetzt werden. Der Erfolg der Maßnahme muss vor dem Eingriff bestätigt werden.

#### Maßnahme 4: Ersatz von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Im Falle eines Eingriffs an Gebäuden, die vom Haussperling besiedelt sind, müssen nach dem Eingriff weiterhin geeignete Nischen als Fortpflanzungsstätte für den Haussperling bereit gestellt werden.

#### Maßnahme 5: Ersatz von Ruhestätten von Fledermäusen

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Im Falle eines Abbruchs von Gebäuden innerhalb des Mischgebiets muss durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass keine Ruhestätten von Fledermäusen betroffen sind. Sind Ruhestätten betroffen, müssen diese ersetzt werden. Dies ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 1.6 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR: Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke.

## 1.7 Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

### Vermeidungsmaßnahme 1: Kellerräume / Untergeschosse

In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 sind Kellerräume / Untergeschosse wasserdicht zu errichten.

### Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitenregelung

Der Abbruch von Gebäuden sowie bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine vorhergehende Untersuchung auf Fortpflanzungs- und Brutstätten von Vögeln durch eine fachkundige Person durchzuführen.

## 1.8 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Grundstücke

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zusätzlich ist auf diesen Flächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sowie PFB 1 sind darauf anrechenbar.

### Pflanzgebot 2 (PFG 2): Straßenbäume auf Stellplatzflächen

Pro angefangene acht Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenfläche muss mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig. Bestehende Bäume sowie PFB 1 sind darauf anrechenbar.

## 1.9 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

### Pflanzbindung 1 (PFB 1): Straßenbäume

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Hochstämme (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu ersetzen. Abweichungen von den angegebenen Standorten sind zugelassen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

**1.10 Pflanzliste**

Pflanzliste: Standortgerechte Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna `Stricta`	Säulenweißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche, Sorten zulässig
Prunus avium in Sorten	Vogelkirsche in Sorten
Prunus spec.	Japanische Kirsche in Arten und Sorten
Quercus robur	Stieleiche, Sorten zulässig
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
---	Obstbäume, Mittel- bis Hochstamm

**1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB und § 9 (1 a) BauGB**

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

**Pflanzbindung**

Pflanzbindung für die bestehenden Bäume an der Zieglerstraße gem. Ziff. 1.9 PFB 1.

**Ausgleichsmaßnahme 1 (A 1)**

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 umfasst die in PFG 1 festgesetzten Maßnahmen.

**Ausgleichsmaßnahme 2 (A 2)**

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die in PFG 2 festgesetzten Maßnahmen.

**1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Vorlage von Baugesuchen**

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Meßstetten, in unmittelbarer Nähe zum Truppenübungsplatz Heuberg und im Interessengebiet einer Richtfunkstrecke. Daher sind Baugesuche zur Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Höhe von mehr als 18,00 m über Grund dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

### **2.2 Baugrund**

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus Hangschutt und teilweise randlich aus Auenlehmablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. 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.

### **2.3 Altlasten**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Zollernalbkreis umgehend zu benachrichtigen.

**Schriftlicher Teil (Teil B 2.)****Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Zieglerstraße - Küferstraße“****Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen****Zollernalbkreis**

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

**Bisherige Festsetzungen**

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

**2. Örtliche Bauvorschriften (§ 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 auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und bei untergeordneten Bauteilen wie Fallrohren, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

**2.2 Belagsflächen / Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

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

**2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.

Bei stufenweiser Gestaltung des Geländes muss ab einer Höhe von maximal 0,80 m ein Rücksprung von mindestens 1,00 m gegenüber der nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen.

Sofern es sich um keine Verkehrsfläche handelt, ist die zwischen den Stützmauern liegende Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



**2.4 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Oberirdische Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig.

**2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

2.1 Dacheindeckung

2.2 Belagsflächen / Freiflächen

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4 Niederspannungsfreileitungen.

Reutlingen, den

Albstadt, den

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

Klaus Konzelmann  
Oberbürgermeister

**Verfahrensvermerke****1. Bebauungsplanänderung „Zieglerstraße - Küferstraße“****2. Örtliche Bauvorschriften „Zieglerstraße - Küferstraße“****Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen****Zollernalbkreis****Aufstellungsbeschluss**

28.04.2016

- Ortsübliche Bekanntmachung

07.05.2016

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

09.05.2016 – 10.06.2016

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

09.05.2016 – 10.06.2016

**Auslegungsbeschluss**

- Ortsübliche Bekanntmachung

07.10.2017

- Öffentliche Auslegung

16.10.2017 – 16.11.2017

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

16.10.2017 – 16.11.2017

**Erste erneute Auslegung**

- Ortsübliche Bekanntmachung

28.04.2018

- Erste erneute Auslegung

07.05.2018 – 22.05.2018

- Erste erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

07.05.2018 – 22.05.2018

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Albstadt, den \_\_\_\_\_

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

Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Albstadt, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister