ALBSTADT
Leben. Weit über normal.

Stadtplanungsamt
61.1 - Gri

Textteil

Zum Bebauungsplan

„Beim weißen Stein“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**
  in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch den Lageplan mit Datum vom 10.09.2026 bestimmt.

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 (2) 1 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen.
- Lagerplatz zum Abstellen von Fahrzeugen.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen.

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

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da das Errichten von Gebäuden unzulässig ist.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs unzulässig.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen aller Art, Bepflanzungen und sämtliche, sonstige sichtbehindernde Maßnahmen unzulässig.

Außerdem ist innerhalb des gesamten Gewerbegebietes einschließlich der privaten Grünfläche das Errichten von Gebäuden unzulässig.

5 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe Einschrieb im Lageplan.

6 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

7.1 Entwässerung bzw. Niederschlagswasserversickerung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnah zu beseitigen, um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

7.2 Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe stattfindet.

7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht werden, sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese sind ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 25.08.2026 vermerkt und werden mit dieser Festsetzung den Eingriffen zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen befinden sich auf folgenden Flurstücken: 1975, 2089 und 2090 auf der Gemarkung Albstadt-Pfeffingen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitnah mit der Umsetzung des Bebauungsplans umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

8 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht zugunsten des „Zweckverbands Wasserversorgung Zollernalb“ zur Führung einer Trinkwassser-Versorgungsleitung.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzriegel aus standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind auf 5 m² Fläche ca. 3 Gehölze zu pflanzen, um einen Dichtschluss der Heckenpflanzung zu erreichen. Zusätzlich sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) der Pflanzenliste 1 innerhalb der Pflanzgebotsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche locker in unregelmäßigen Abständen natürlich anzuordnen. Eine alleeartige Pflanzung (Bäume alle im selben Abstand zueinander) ist nicht erwünscht.

10 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Unbeleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 2,00 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

2 Einfriedungen, Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

3 Gestaltung der Freiflächen (§74 (1) 3 LBO)

Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk auf der Homepage des LGRB entnommen werden. Dort befindet sich ebenfalls eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches auf der Homepage des LGR abgerufen werden kann, verwiesen.

4 Ingenieurgeologie

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zolllernalb

Das Plangebiet wird von der Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb tangiert. Die Leitung ist eine wichtige Versorgungsleitung die rund 40.000 Einwohner mit frischem Trinkwasser aus dem Wasserwerk Hermentingen versorgt. Im Flurstück 2188/2 (Wege- und Straßengrundstück) verläuft die Druckleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb mit einem Durchmesser von DN 250 und einem Betriebsdruck von bis zu 5 bar in einer Tiefe von ca. 1,20 m - 2,00 m. Die genaue Lage, Verlegtiefe und baulicher Zustand der Leitung ist nicht abschließend bekannt. Bei eventuellen Baumaßnahmen ist die Leitung vor Schäden zu sichern bzw. sind Schäden durch geeignete Bauverfahren auszuschließen. Die Leitung kann für den Zeitraum der Baumaßnahmen nicht außer Betrieb genommen werden. Der Zweckverband ist vor Baubeginn über die Maßnahme zu informieren.

D PFLANZENLISTE

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Albstadt, den 22.09.2026

Axel Mayer
Amtsleiter

Albstadt, den 22.09.2026

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter