

Gemeinde Albruck

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„RÜTTE- ALLISCHMATTEN, 4. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG“

Entwurf vom 12.04.2021

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht (Gemeinde Albruck, B-Plan „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung, Umweltbericht gemäß §2 BauGB und Anlage 1 mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Betrachtung, Vorentwurf, Stand 23.04.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 23.03.2021)
- Gemeinde Albruck, Gemarkung Albruck, BP „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Stand 04.03.2021, Kunz GaLaPla, Todtnauberg, 04.03.2021
- Gemeinde Albruck, Gemarkung Albruck, BP „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung Zwischenbericht, Stand 23.03.2021, Kunz GaLaPla, Todtnauberg, 23.03.2021

- „Ingenieur-/ hydrogeologische Untersuchung und Gründungsberatung „Rütte-Allschmatten“, Projekt: 1.03.033, Bericht-Nr. 03.1, geotec bauen, umwelt statik gmbh, Moos, den 17.10.2003
- „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 (GB) zum Bauvorhaben „Neubau Produktionshalle und Büro“ in 79774 Albruck“, Heinke und Partner GmbH, Schwenningen, 30. Oktober 2020
- Schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Albruck, Bebauungsplan „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2948, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. März 2021

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 BauNVO, i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebstankstellen (Tankstellen, die zu den im Gebiets ansässigen Betrieben gehören und nicht dem Verkauf von Kraftstoff dienen).

A1.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 8 BauNVO, i.V.m § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Eventeinrichtungen/Event-Center wie z.B. Einrichtungen für Großveranstaltungen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen, soweit sie gem. Ziff. A1.1.2 nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- 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.

A1.2 Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Kontingentierung wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zum Baugebiet „Betten“ vom 23.03.1979 in der 8. Änderung, in Kraft getreten am 27.08.2020, getroffen. Das Baugebiet „Betten“ weist ein Gewerbegebiet ohne Kontingentierung auf.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12* im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LEK im Nachtzeitraum

Teilfläche (TF) Nummer	$L_{EK, \text{nachts}}$ [dB(A)/m ²]
TF 1	47
TF 2	49

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{Nacht, zus}}$ [dB(A)/m ²]
A	250°	45°	0
B	45°	220°	11
C	220°	250°	10
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 3435600,00 / 5273500,00 (EPSG-Code 31467 entspricht DHDN / Gauß-Krüger Zone 3)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12*, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsart j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus, k}}$ zu ersetzen ist.

* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

[Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Albruck, Bebauungsplan „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2948, 19. März 2021, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen]

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Obergrenze der Geschossflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe in m. ü.NN.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Obergrenze der Geschossflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl als maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Meter ü. NN entsprechend dem Planeinschrieb.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH_{max.})** der Gebäude mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika gemessen. Die maximale **Gebäudehöhe (GH_{max.})** von Gebäuden mit geneigten Dächern wird am höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Die tatsächliche max. Gebäudehöhe kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,5 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Zufahrten, Straßen/Wege, Feuerwehrumfahrung, Stützwände, Trafoanlagen, Sprinklertank, Containerstellfläche, etc.) allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der FNL-Flächen.

A5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der FNL-Flächen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 FNL: Feldhecke am Bahndamm

Im gekennzeichneten Bereich des Bahndammes sind die vorhandenen Offenlandbiotop „Feldhecken am Bahndamm S Kiesenbach“ zu erhalten. Die übrigen, noch nicht als Biotop erfassten Hecken innerhalb der FNL-Flächen sind als solche weiterzuentwickeln.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

A6.2 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und nach Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Schmutzwasser ist an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Ableitung des Regenwassers hat über einen Regenwasserkanal zu erfolgen.

Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen, Straßen, Grundstückszufahrten und Wendeanlagen sind vorzubehandeln (Sedimentationsanlage) und danach dem Vorfluter zuzuleiten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstücksflächen ist über belebte Bodenschichten, Rigolen, zu versickern. Notüberläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal sind gestattet.

Die Niederschlagswasser können auch in eine Zisterne zur Weiterverwendung eingeleitet werden. Überläufe sind an die vorgenannte Versickerungsanlage anzuschließen.

A6.3 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten auf mindestens 40 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Begrünte Dächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

A6.4 Oberflächenbelag privater Stellplätze / Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A6.5 Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung

A6.5.1 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

A6.5.2 Bauzeitliche Eingriffsverbote

Eine Entfernung der Wurzelstubben sowie Geländemodellierungen sind im Zeitraum von Mitte September bis Ende März nicht zulässig.

A6.5.3 Schutz und Vergrämung der betroffenen Reptilien

Eine Vergrämung der von dem Vorhaben betroffenen Individuen (z.B. Eidechsen, Amphibien) in zuvor angelegte Ersatzhabitate ist durchzuführen. Diese Maßnahmen müssen von einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung betreut werden.

A6.5.4 Umweltbaubegleitung

Als Maßnahme zur Vermeidung ist die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung zur Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs-, Schutz- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erschließungsmaßnahmen, Einrichtung von Tabuzonen / Schutzzäunen / Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen, Rodungszeitraum, etc.) einzurichten.

A6.5.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung / Fledermausleuchten

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur energiesparende, blend- und streulichtarme insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden („Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Lichtkegel nach unten).

Soweit möglich sollen Beleuchtungen der Gebäudefassade sowie eine Veränderung der Beleuchtung Richtung der umliegenden Gehölze vermieden werden.

A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Leitungsrecht **LR** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Albruck zu belasten.

A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Albruck, Bebauungsplan „Rütte-Allischmatten, 4. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2948, 19. März 2021, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher Tübingen, wird verwiesen]

A8.1 Schutz vor Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet

Falls auf der im Plan dargestellten Fläche (Lärmbetroffenheitsbereich) mit Schallimmissionen von über 70 dB(A) schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) errichtet werden, ist ausreichender Schallschutz durch:

- geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der Räume an der von der Straße lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 70 dB(A) aufweisen) oder
- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenen Fenster) abschirmen oder
- nicht offene Fenster

sicherzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu führen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im schutzbedürftigen Raum erfüllt werden.

A8.2 Minderung potentieller Schallreflexionen an im Plangebiet vorgehener Bebauung

Zur Minderung einer möglichen reflexionsbedingten Erhöhung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind der Bahnlinie zugewandte Fassaden baulicher Anlagen mit einem Reflexionsverlust von mindestens 2 dB auszuführen, sofern nicht im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch nachgewiesen wird, dass an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt bestehenden baulichen Anlagen (einschließlich der Planung) keine reflexionsbedingte Erhöhung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr von mehr als 1 dB(A) zu erwarten ist. Der rechnerische Nachweis ist auf die Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ohne bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beziehen. Dabei sind die Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr sowie die reflexionsbedingte Erhöhung der Schallimmissionen gemäß Schall 03 – Anlage 2 (zu § 4) 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist – zu ermitteln.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A9.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A9.1.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz1) – Begrünung von Stellplatzflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

A9.1.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz2) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder kiesbedeckte Beetflächen sind nicht zulässig.

Pro angefangene 500 m² unversiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Der Pflanzstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung gewährleistet ist. Großkronige Bäume sind mit einem Mindestabstand von 6m zueinander zu pflanzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen (0° - 15°) entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer sowie Vordächer.

Dachdeckung

Flach geneigte Dächer (0° - 15°) sind zu begrünen (vgl. Ziffer A6.3 „Dachbegrünung“).

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bei Flachdächern zulässig soweit sie die Vorgaben gemäß A. 2.3 „Höhe baulicher Anlagen“ berücksichtigen.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzuges und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 10,0 m betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos darf 4,0 m² nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht

- Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbeanlagen auf bzw. an den Dachflächen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen des Bahnbetriebsgeländes entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie und der B34 ist auszuschließen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen und in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Blickoffenen Zäune sind jedoch nicht innerhalb der FNL-Fläche zulässig.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände und zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 i.V.m. 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege 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.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Geologie

Im Gebiet sind würmeiszeitliche Schotter, überlagert von Hangschutt und Rutschmassen, anstehend. Es handelt sich dabei vor allem um sandige-Gemische, welche von teilweise jungen Talfüllungen überdeckt werden.

Die Schichtenabfolge zeigt unter einem bis zu 0,18m mächtigen Mutterboden einen meist sandig, kiesigen, steinigen Schluff von steif / halbfester Konsistenz. Wechsellagernd folgen auch Sande in welche stellenweise dünnbankige schluffige, steinige Sande zwischengeschaltet sind.

Abschließend folgen in unterschiedlichen Tiefen ab GOK, dichtgelagerte Schotter.

Auf die

- „Ingenieur-/ hydrogeologische Untersuchung und Gründungsberatung Projekt: 1.03.033, Bericht-Nr. 03.1 „Rütte Allschmatten“, geotec gmbh, Moos, den 17.10.2003“ und den

- „Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 (GB) zum Bauvorhaben „Neubau Produktionshalle und Büro“ in 79774 Albruck“, Heinke und Partner GmbH, Schwenningen, 30. Oktober 2020“, wird verwiesen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

C4 Grundwasser

Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf die Besorgnisgrundsätze wird hingewiesen.

C5 Drainagen

Drainagen sind aus Gründen des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Baden-Württemberg unzulässig. Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach der Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden.

C6 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. In Anlage 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

(Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Albruck, Bebauungsplan „Rütte-Allischmatten, 4. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2948, 19. März 2021, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen).

C7 Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführungen des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu

erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

C8 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Albruck ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Artenschutz, temporärer Schutzzaun

Um ein Überwecheln von Reptilien und Amphibien zu vermeiden, soll mit Beginn der Bauphase bzw. spätestens zu Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien und Amphibien ein Amphibien-/Reptilienschutzzaun errichtet werden. Dies ist mittels einer ökologischen Baubegleitung zu konkretisieren und zu begleiten. Der Zaun kann nach Beendigung der Bauarbeiten wieder abgebaut werden (auf die Artenschutzrechtliche Prüfung „Gemeinde Albruck, Gemarkung Albruck, BP „Rütte-Allschmatten, 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung Zwischenbericht, Stand 23.03.2021, Kunz GaLaPla, Todtnauberg, 23.03.2021“ wird verwiesen).

C10 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

C11 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

C12 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Albruck, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	12.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	12.04.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Albruck, den
Stefan Kaiser, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Baumarten

Spitzahorn	Acer planatoides
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Speierling	Sorbus domestica
Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis

Straucharten

Kornellkirsche	Cornus mas
Hasel	Coryllus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Virburnum opulus
Aschweide	Salix cinerea
Flieder	Syrnha vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Johannisbeere	Ribes sanguineum
	Spirea aguta