



**Stadt Alpirsbach  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Hauptstraße / Rötenbacher Straße – 3. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

in Alpirsbach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Unterlagen für die Sitzung am 08.10.2019

*Entwurf*

**als Ergänzung und Änderung der bestehenden Festsetzungen  
des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Rötenbacher Straße – 2. Änderung“**

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende ergänzende und geänderte planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

**Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Rötenbacher Straße – 2. Änderung“ bleiben bestehen.**

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

**Nachfolgende Festsetzungen ersetzen vollständig die bisherigen Festsetzungen (Ziff. 3.1. + 9.) des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Rötzbacher Straße – 2. Änderung“:**

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 3.1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) und die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden wie folgt festgesetzt:

- EFH = 428,30 m ü.NN, Abweichungen um +/- 50 cm sind zulässig
- GH max für den an die Hauptstraße anschließenden Bereich: 8,0 m
- GH max für den nicht an die Hauptstraße anschließenden Bereich: 14,5 m

Für den unmittelbar an die Bahnhofstraße anschließenden Bereich werden für die baulichen Anlagen folgende Höhenfestsetzungen (Bezugspunkt EFH = 428,30 m ü.NN, +/- 50 cm) getroffen:

- Zufahrtsrampe von der Bahnhofstraße (parallel, Grenzabstand 0,3 m) zum Obergeschoss (OG) und Einfahrt OG sowie notwendiger Stützmauern: GH max = 8,0 m
- Vordächer und Überdachung Zu-/ Einfahrt OG: GH max = 13,0 m

### 9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden folgende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen:

- Pflanzung von 4 hochstämmigen Laubbäumen,
- Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung entlang der Hauptstraße zur Eingrünung der Gewerbefläche (Sichtschutz).
- Sollten Gehölze zu entfernen sein, sind die hierfür notwendigen Arbeiten - um Verstöße gegen das Tötungsverbot § 44 (1) 1 und 3 auszuschließen - nur außerhalb der Vegetationszeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

**Die bisherige Festsetzung (Ziff. 8.) des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Rötzbacher Straße – 2. Änderung“ wird wie folgt ergänzt:**

### 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des in den Planunterlagen dargestellten Uferschutzstreifen an Gewässern (hier: Krähenbadbach) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Des Weiteren dürfen hier auch keine Parkplätze oder Wege angelegt und auch keine Geländeauffüllungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

### III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**Die bestehenden Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Röttenbacher Straße – 2. Änderung“ vom 22.12.2016 gelten unverändert weiter.**

**Folgende Hinweise werden noch ergänzt bzw. konkretisiert:**

#### **2. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

---

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet holozäner Auensand und anthropogene Auffüllungen, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **11. Bestandsschutz**

---

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben folgende bauliche Veränderungen grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- Untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- Den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

#### **12. Löschwasserversorgung**

---

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 31.05.2019 für die Sitzung am 06.06.2019

Unveränderte Fassung (31.05.2019) für die Sitzung am 23.07.2019

Geänderte Fassung vom 16.09.2019 für die Sitzung am 08.10.2019

**Bearbeiter:**

Jochen Schittenhelm

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den .....

.....

Michael Pfaff (Bürgermeister)