

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

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **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 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 und §§ 1-15 BauNVO)****1.1.1 Industriegebiet (GI) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 9 BauNVO)**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 9 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros.

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN-Normalhöhen) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter etc.) ist zulässig, außer innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung.

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) der 110-kV-Freileitung dürfen die in der Nutzungsschablone eingetragenen maximalen Höhen (H max.) über Normalhöhennull (ü. NHN-Normalhöhen) nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.3 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Die Bebauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist zwingend mit dem Leitungsträger abzustimmen.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, ist das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament wie folgt freizuhalten: In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen, keine Verkehrsflächen und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Außerdem darf die Geländeoberfläche nicht verändert werden.

Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der 110-kV-Masten dauerhaft sicherzustellen, ist das bestehende Gelände auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von 20 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament wie folgt freizuhalten: In diesem Bereich dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu den Maststandorten zu gewährleisten.

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

Maßnahme 1 (M1): Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 2 (M2): Lärmschutz/Schutz vor Stoffeinträgen

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind tagsüber und nachts einzuhalten. Hierfür sind ggf. entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Bei Immissionen, die Einfluss auf den Nährstoffhaushalt des angrenzenden FFH-Gebietes haben können, muss bei der Einzelzulassung der Gebäude die FFH-Verträglichkeit gegeben sein. Zur Einhaltung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind ggf. Maßnahmen durchzuführen.

Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Zulassung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Maßnahme 3 (M3): Dacheindeckungsmaterial und Dachinstallationen

Dachdeckungen sowie sämtliche Dachinstallationen wie Anschlüsse, Verwahrungen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Blei, Kupfer, Zink und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Maßnahme 4 (M4): Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Lagerflächen sowie der Gebäude ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warm-weiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

Maßnahme 5 (M5): Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen

Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen, sofern auf diesen Stellplätzen keine Umlade- und Wartungsarbeiten mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen.

Maßnahme 6 (M6): Niederschlagswasserbeseitigung

Das unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Es sind ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen herzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Bodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/unbekannten Stoffen umgegangen

gen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren. Das belastete Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss zwingend an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer sind metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink unzulässig, soweit nicht eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen ist.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger (Netze BW) zur Führung einer 20 kV-Freileitung und einer 110 kV-Freileitung.

Die Bebauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger (Netze BW) erfolgen.

Innerhalb der festgesetzten Leitungsrechte (Schutzstreifen für 110-kV-Freileitung und 20-kV-Freileitung) sind Gebäude, bauliche Anlagen, Bepflanzungen sowie eine Änderung des Geländenniveaus nur mit vorheriger Zustimmung des Energieversorgers (Netze BW) zulässig.

1.8 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Pflanzgebot 1 (PFG1): Entwicklung von Gebüsch

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche südlich der Versickerungsmulde sind Gebüsch durch Zulassung der natürlichen Sukzession zu entwickeln.

Pflanzgebot 2 (PFG2): Entwicklung von grasreicher Ruderalvegetation

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche entlang der Südgrenze sind in einem schmalen Streifen grasreiche ruderale Bestände zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Eine Mahd ist einmal pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Pflanzgebot 3 (PFG3): Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Nordgrenze

Zur Einbindung der geplanten Bauwerke in das Landschaftsbild sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die durchwurzelbare Pflanzgrube muss eine Mindestdiefe von 1,5 m und ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden und ist zu begrünen. Sie ist vor einem Befahren zu schützen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot 4 (PFG4): Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzflächen

Für Stellplätze, die in Gruppen oder Reihen angelegt sind, ist für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen

Die durchwurzelbare Pflanzgrube muss eine Mindestdtiefe von 1,5 m und ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden und ist zu begrünen. Sie ist vor einem Befahren zu schützen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

1.9 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt des Feldgehölzes

Das im Plan gekennzeichnete Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt der Feldhecken

Die im Plan gekennzeichneten Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Feldhecken ist in drei Abschnitten mit zeitlichem Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzbindung 3 (PFB3): Erhalt und Pflege mesophytischer Saumvegetation

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die mesophytische Saumvegetation zu erhalten und einmal pro Jahr im Zeitraum zwischen September und Februar zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

1.10 Pflanzenliste

Pflanzliste 1

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 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.

Zur Herstellung der Zufahrten zu den Hallen und Lagerflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN. Die festgesetzte EFH darf nicht unterschritten werden.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzungen gilt die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 03.07.2020 werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch einen vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich gesichert werden. Auf die Maßnahme 11 A – Entwicklung von Magerrasen des Umweltberichts wird verwiesen.

Ausgleichsmaßnahme 1: Entwicklung von Magerrasen

Auf Teilflächen der Flurstücke 2768/4 und 2568 Gemarkung Pfeffingen sind durch Entbuschung und Wiederaufnahme einer Weidenutzung ehemalige Magerrasenflächen an der Onstmettinger Steige nördlich des Feldweges wiederherzustellen.

Zur Wiederherstellung des Magerrasens ist im Zeitraum Oktober 2020 bis Ende Februar 2021 eine Erstpflge mit Entbuschung durchzuführen. Einzelne Wacholderbüsche sind hierbei freizustellen, ggf. zurückzuschneiden und zu erhalten. Dies beinhaltet eine manuelle Entfernung des Gehölzbewuchses und Abraum des Schnittgutes von der Fläche. Für die Gewährleistung der Durchführung einer späteren Mahd auf der Fläche sind die Gehölze unter Einsatz eines Forstmulchers anschließend bodentief zu entfernen. Der Einsatz des Forstmulchers ist erst nach Abraum der Gehölze von der Fläche gestattet, um einerseits eine zu hohe Mulchauflage auf der Maßnahmenfläche zu vermeiden sowie um Klauenverletzungen der Schafe durch auf der Fläche verbleibenden Dornen vorzubeugen. Auf Flächen mit nur geringem Sukzessionsaufkommen sind die Gehölze manuell bodentief zu entfernen und die krautige Vegetation anschließend zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen.

Auf eine Ansaat der Fläche wird verzichtet, da von einer Selbstbegrünung der Fläche durch noch im Boden vorhandenes Samenpotenzial sowie Anflug und Übertrag durch die Schafbeweidung von den angrenzenden Magerrasenflächen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Folgepflege ist die Fläche in die Schafbeweidung des angrenzenden Magerrasens zu integrieren. Es sind drei Weidegänge mit einer dem jeweiligen Vegetationszustand entsprechenden Weideruhe von mindestens 6 Wochen durchzuführen. Um einen höheren Verbissdruck der Gehölze zu erreichen, sind mindestens 6 Ziegen in der Herde zu integrieren, auf Flächen mit hohem Gehölzaufkommen sind vermehrt Ziegen einzusetzen. Es ist eine Beweidung als stationäre Koppelhaltung oder als Hütehaltung vorzusehen. Die Besatzdichte und die Beweidungsdauer der Teilflächen ist der entsprechenden jahreszeitlichen Produktivität anzupassen. Es muss ein deutlicher Verbiss an Gehölzen erkennbar sein, es darf keine starke Vergrasung oder Verfilzung oder ein überständiger (2jähriger) Grasbestand erkennbar sein. Ein Weiderest von etwa 20% wird toleriert.

In den ersten fünf Jahren nach der Erstpflege ist im Anschluss an den dritten Beweidungsdurchgang eine Nachpflege in Form einer Mahd mit Abraum des Mahdgutes zur Beseitigung aufkommender Gehölzsukzession, zur Zurückdrängung etablierter Verbrachungszeiger sowie zum Aufbruch von Verfilzungen am Boden vorzusehen. Bei nachlassender Gehölzsukzession und Einstellung der gewünschten Magerrasenvegetation kann die Nachpflege ab dem 6. Jahr ggf. reduziert werden. Dies ist durch ein Monitoring zu begleiten und zu steuern.

Sollte sich herausstellen, dass sich durch die Selbstbegrünung nicht die gewünschte Artenzusammensetzung erreichen lässt, so ist durch Mahdgutübertragung von artenreichen Magerrasenbestände das Samenpotenzial der Fläche zu erhöhen.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hangschutt, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Gesteine der Wohlgeschichtete-Kalke-Formation (Oberjura) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Fa. Korn tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

2.5 Elektromagnetische Felder

Bezüglich der elektrischen und magnetischen Felder sind die Anforderungen der sechs- und zwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) und der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) zu berücksichtigen.

2.6 Waldabstand (§ 4 (3) LBO)

Die Baugrenze überschreitet im Süden die Waldabstandslinie nach § 4 (3) LBO um bis zu 20m. An der Südfassade sind daher geeignete konstruktive statische Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes im Windwurf fall bzw. gegen das Herabschießen einzelner Stämme aus dem angrenzenden Steilhangwald zu treffen.
Wandöffnungen sind an der Südfassade nicht zugelassen.

2.7 Abstand von Freileitungen

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist dem Auftragszentrum-Sued-HS, Tel. 07433-2600-3144 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

2.8 Unterirdische Lagerbehälter

Einwandige, unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende, flüssige Stoffe sind nicht zulässig.

2.9 Bepflanzungsplan

Den Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan beizufügen. Hierbei ist hauptsächlich auf eine gute Durchgrünung der Stellplatzflächen und Eingrünung von Lagerflächen zu achten. Es sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

2.10 Altlasten

Das Flurstück 1094 im Norden des Plangebiets ist im Altlastenkataster als „AS Kfz Werkstätte Graser“ mit dem Handlungsbedarf „B-belassen“ geführt. Die Fläche wurde saniert, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich Schadstoffgehalte in Grundwasser und Boden befinden. Im Hinblick auf die Altlastensituation ist bei einer Entsiegelung oder anderweitiger Umnutzung der Fläche die untere Wasserbehörde zu informieren.

2.11 Vermeidung einer Verunreinigung der Gewässer

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Korn“

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen, Zollernalbkreis

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen

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

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1.1 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 oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen.

Es wird empfohlen die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen.

1.2 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Reutlingen, den 03.07.2020

Albstadt, den 03.07.2020

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

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplanänderung „Korn“

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Korn“

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss	19.07.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung	15.09.2018

Frühzeitige Beteiligung	
- Ortsübliche Bekanntmachung	25.01.2020
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	03.02.2020 – 21.02.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.02.2020 – 21.02.2020

Auslegungsbeschluss	
- Ortsübliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
--	--

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Albstadt, den _____
---	---------------------

Ortsübliche Bekanntmachung	Oberbürgermeister _____
----------------------------	----------------------------

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Albstadt, den _____
--	---------------------

Oberbürgermeister	_____
-------------------	-------