Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplanänderung „badkap“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, 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 (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO 1:
Zweckbestimmung „Hotel“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:
- Betriebe des Hotelgewerbes
- zugehörige Nutzungen und Einrichtungen, wie Restaurant, Seminar-, und Tagungsräume sowie Wellness- und Fitnessbereiche
- die für die Nutzung des Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude.

SO 2:
Zweckbestimmung „Erlebnisbad und Saunabereich“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:
- Schwimmhalle
- Außenschwimmbecken
- Wellnessbecken
- Saunaräume

- Wellnessbereich
- Gebäude zur gastronomischen Nutzung
- die für die Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SO 3:
Zweckbestimmung „Ferienhäuser“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:
- Ferienhäuser

Unzulässig sind:
- Ferienhäuser zur Dauerwohnnutzung

SO 4:
Zweckbestimmung „Betriebsfahrzeuge“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:
- Gebäude zur Unterbringung von Betriebsfahrzeugen

SO 5:
Zweckbestimmung „Parkplatz“

Zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO:
- Stellplätze
- die für die Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

SO 1 - „Hotel“:
Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 780,00m üNHN

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).

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

SO 2 - „Erlebnisbad und Saunabereich“:
Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 770,00m üNHN

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.) für ergänzende Badeeinrichtungen, wie Wasserrutschen, ist ausnahmsweise zulässig.

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

SO 3 - „Ferienhäuser“:
Maximale Gebäudehöhe (GH max.): siehe Teilbereiche in der Planzeichnung

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN-Normalhöhen) festgelegt (Normal Null entspricht der Meereshöhe).
Die maximale Gebäudehöhe ist innerhalb des Teilgebiets SO3 den entsprechend abgegrenzten Teilflächen zugeordnet. Es gilt die eingetragene maximale Gebäudehöhe, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

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

SO 4 - „Betriebsfahrzeuge“:
Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 744,50m üNHN

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).

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

SO 5 - „Parkplatz“:
Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 758,50m üNHN

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).

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

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers innerhalb der Baugrenze nicht beschränkt.

Offene Bauweise
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weitere Bestimmungen hierzu siehe Punkt 1.7 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

Weitere Bestimmungen hierzu siehe Punkt 1.7 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.

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

Zweckbestimmung: Sichtfeld
Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Zweckbestimmung: Anbaubeschränkung
<u>Kreisstraßen K7152 und K7153:</u>
Entlang der Kreisstraßen K7152 und K7153 ist ein 15,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Die Unterschreitung des Abstandsgebots mit baulichen Anlagen im geringen Ausmaß ist ausnahmsweise zulässig, sie bedarf der straßenbaurechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Bundesstraße B463:
Entlang der Bundesstraße B463 ist ein 20,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Bundesstraße B463 sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind entlang der Ebinger Straße (K7153) und der Lautlinger Straße (K7152) direkte Zufahrten nur innerhalb der gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

Im Bereich der mit „Anlieferung“ bezeichneten Zufahrt ist nur ein untergeordneter Straßenanschluss zulässig.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.9.2 Private Grünflächen
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Gebietseingrünung
Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

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

Maßnahme 1 (M1): Zeitliche Begrenzung der Gehölzfreimachung
Gehölzfällungen dürfen nur zwischen dem 1. November und 28. Februar durchgeführt werden. Die Gehölzfällungen sind von nicht bewaldeten Bereichen/Wegen aus mittels Teleskoparm oder motormanuell und einzelstammweise durchzuführen. Das Herausziehen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig. Der Abtransport von Baumkronen muss möglichst umgehend und manuell erfolgen.

Die Entfernung von Sträuchern darf ausschließlich motormanuell durchgeführt werden. Die Aufnahme von Gehölzschnitt bzw. der Abtransport der Stämme hat primär von bestehenden Wegen aus mittels Teleskoparm oder ansonsten nur manuell zu erfolgen. Das Herausziehen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig.

Das Befahren der Eingriffsflächen ist während des Winterschlafes der Haselmäuse (Anfang Oktober bis Ende April) auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Rodung des Wurzelwerks von Gehölzflächen sowie sonstige Bodenarbeiten in diesem Bereich sind im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende September durchzuführen. Einzelbäume sind hiervon ausgenommen.

Maßnahme 2 (M2): Vogelkollisionsschutz
Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

Maßnahme 3 (M3): 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten 3 000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 4 (M4): Errichtung eines Reptilienschutzzauns
Vor Beginn der Bautätigkeit ist ein Reptilienzaun entlang des Gehölzes im Süden aufzustellen, um ein Einwandern der Zauneidechse aus den nachgewiesenen Habitaten in das Plangebiet zu unterbinden. Die Lage des Reptilienschutzzaunes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahme 5 (M5): Wiederherstellung von Böden
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen.
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Maßnahme 6 (M6): Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen
Stellplätze, Parkierungsflächen Platzbefestigungen und Wege sind mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Maßnahme 7 (M7): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB)
Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Arbeitsblatt "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" zu berücksichtigen. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen. Der kf - Wert sollte in einem entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich liegen (kf - Wert: 1*10-3 – 1*10-6 m/s). Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden. Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig. Lediglich der Notüberlauf von Versickerungsmulden darf an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.11.1 Leitungsrecht
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Erdgas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen im Eigentum der Albstadtwerke.
Für diese besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke.
In einem Schutzstreifen von 1,50 m rechts und links der Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.
Eine Verlegung oder Überbauung dieser Versorgungsleitungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Leitungsrecht 1:
Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke zur Führung eines Schmutzwasserkanals

Leitungsrecht 2:
Leitungsrecht zugunsten der Albstadtwerke zur Führung eines Regenwasserkanals

1.11.2 Geh- und Fahrrecht

Geh- und Fahrrecht 1:
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der Feldhecken
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Feldhecke ist mit zeitlichem Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig. Die Säume der Gehölzflächen sind alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen.

Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Die Gehölze und Einzelbäume auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sofern einzelne Gehölzflächen oder Bäume im Zuge der Umgestaltung der Freiflächen gefällt werden müssen, so sind diese an anderer Stelle zu ersetzen. Die neu zu pflanzenden Bäumen haben eine Pflanzstärke von mindestens 16-18 cm aufzuweisen.

Pflanzbindung 3 (PFB3): Erhalt der Fettwiesen im Osten und Westen
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Fettwiesen mittlerer Standorte dauerhaft zu erhalten und die Bewirtschaftung wie bisher fortzusetzen. Der FFH-Lebensraumtyp darf nicht beeinträchtigt werden.

Pflanzbindung 4 (PFB4): Erhalt der Magerwiesen im Osten
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die Magerwiesen mittlerer Standorte dauerhaft zu erhalten und die Bewirtschaftung wie bisher fortzusetzen. Der FFH-Lebensraumtyp darf nicht beeinträchtigt werden.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Ausweisung von Waldrefugien. Von der Stadt Albstadt wurden insgesamt 63 durch ausgewiesene Habitatbaumgruppen miteinander vernetzte Waldrefugien ausgewiesen und 2015 vom Forst BW in die Forsteinrichtung übernommen. Für die Kompensation der Beeinträchtigungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „badkap“ werden folgende Flächen herangezogen:

Distrikt	Abteilung	Bestand	Fläche [ha]
21	8	bW	1,8
47	3	b11	1,9
			3,7

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

2.2 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalsbehörde oder die 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 Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

2.3 Altlasten

Im Gebiet liegt eine kartierte Altlastenfläche (A-Fall), die laut Altlastenkataster des Landratsamtes Zollernalbkreis ausgeschieden ist.

2.4 Lagerbehälter

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

2.5 Bepflanzungsplan

Den Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan beizufügen. Hierbei ist auf eine gute Durchgrünung der Stellplatzflächen zu achten.

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hangschutt, Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen, Holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit. Darunter stehen Gesteine der Impressamergel-Formation (Oberjura) an, die im südwestlichen Plangebiet an der Oberfläche ausstreichen.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.
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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „badkap“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, 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 (Teil A) 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 (GBI. S. 313).

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dacheindeckungen (§ 74 (1) 1 LBO)
Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende und nicht glänzende Materialien zu verwenden.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

Dachbegrünung ist zulässig.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)
Aufschüttungen haben zuerst mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterbodenmaterial zu erfolgen. Ein weitestgehender Erdmassenausgleich auf den Grundstücken ist anzustreben. Böschungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen zu modellieren. Böschungsoberkanten und Böschungsfüße sind möglichst weich auszurunden.

Aus topographischen Gründen erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,95 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils max. 0,95 m hoch sein dürfen.
Der obere Abschnitt muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagenplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Verlauf des vorhandenen und geplanten Geländes ist in zwei Geländeschnitten im Baugesuch darzustellen.

Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Werbeanlagen an der Fassade dürfen die tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 7,00 m beschränkt, gemessen vom tatsächlichen Gelände.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1. Dacheindeckungen
2. Aufschüttungen und Abgrabungen
3. Werbeanlagen
4. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 09.03.2021

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

Albstadt, den 09.03.2021

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplanänderung „badkap“

2. Örtliche Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „badkap“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss	12.12.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung	25.01.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03.02.2020 – 03.03.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.02.2020 – 03.03.2020
Auslegungsbeschluss	26.11.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung	05.12.2020
- Öffentliche Auslegung	14.12.2020 – 15.01.2021

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