

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan

#### „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

#### Stadt Albstadt, Stadtteil Onstmettingen, 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. Planzeichnung 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 (BGBl. I S. 1728).
- **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 4. 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 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Im Erdgeschoss:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 905m<sup>2</sup>.
- Bäckereien mit angegliedertem Café. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf maximal 70m<sup>2</sup> begrenzt.
- Außengastronomie des Cafés ist nur in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich zulässig. Die Größe der Fläche ist auf maximal 60m<sup>2</sup> begrenzt.

In den Obergeschossen:

- Wohnen

### 1.1.2 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

#### 1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 1 i.V.m. 19 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 2 i.V.m. § 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

#### **Maximale Gebäudehöhen innerhalb des SO „Einzelhandel und Wohnen“:**

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird mit der Höhe über Normalnull (ü. NN, Höhen im neuen System) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 2,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter etc.) sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

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

### **Maximale Gebäudehöhen innerhalb des Urbanen Gebiets:**

Die maximale Trauf- (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) wird mit der Höhe über Normalnull (ü. NN, Höhen im neuen System) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die Traufhöhe ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe ist zu messen bis zum höchsten Punkt des Daches.

### **1.3 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### **a1 = abweichende Bauweise 1:**

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

#### **a2 = abweichende Bauweise 2:**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge auf 18 m begrenzt. Zudem dürfen die seitlichen Grenzabstände auf 1,50 m reduziert werden.

### **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.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen im Bereich der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) darf nur mit Stellplätzen, Garagen oder Carports und deren Zufahrten erfolgen und ist nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau, zulässig. Im Übrigen Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist eine Überbauung oder die Errichtung von Fundamenten nur im Bereich des Schutzstreifens mit einem Mindestabstand von  $\geq 1,0$  m von der Außenkante der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) und nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau, zulässig.

### **1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### **Parkplatzbereich P1:**

Innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ sind Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss nur innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Parkplatzbereichs P1 zulässig.

#### **Parkplatzbereich P2:**

Innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ sind Stellplätze, Garagen und Carports für das Wohnen in den Obergeschossen nur innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Parkplatzbereichs P2 zulässig.

### **1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

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

### Nachrichtliche Übernahme:

### 1.7.1 Gewässerrandstreifen (§ 29 (3) WG)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig.

Befreiungen können zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. (§ 38 (5) WHG)

## 1.8 öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

## 1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### Zweckbestimmung: Anlieferung

Innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ ist die direkte Zufahrt zum Zweck der Anlieferung mit LKW nur innerhalb des mit „Anlieferung“ bezeichneten Einfahrtbereichs zulässig.

## 1.10 öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### Zweckbestimmung: Gewässerrand

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

## 1.11 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

### Maßnahme 1 (M1): Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen sowie der Beginn von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen.

### Maßnahme 2 (M2): Artenschutzrechtliches Gutachten / Ökologische Baubegleitung

Zur Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und die Baumaßnahme ist ggf. durch eine Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten. Bei Befund sind ggf. vor Beginn der Arbeiten künstliche Quartierhilfen für Fledermäuse und/oder Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen.

### **Maßnahme 3 (M3): Niederschlagswasserbeseitigung**

Unbeschadetes Niederschlagswasser ist, wenn möglich dezentral zu beseitigen und ortsnah, ohne Vermischung mit Abwasser, in die im Westen des Plangebietes gelegene Schmiecha einzuleiten. Vor der Einleitung ist zu prüfen, ob eine schadlose Versickerung unter der Berücksichtigung eventueller Altlasten gewährleistet ist. Das unbeschadete Niederschlagswasser ist dem Gewässer gedrosselt zuzuführen.

Auf den Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Punkt 2.6 wird hingewiesen.

### **Maßnahme 4 (M4): Beschränkung der Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Freiflächen ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege, Parkplatz) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Eine Abstrahlung in Richtung der Schmiecha ist zu vermeiden. Die Gehäuse müssen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3 000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

### **Maßnahme 5 (M5): Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Gewässerrandstreifens ist der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sowie das nicht nur kurzfristige Ablagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, nicht gestattet.

## **1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt zur Führung des Mischwasserkanals und des Hauptsammlers.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen im Bereich der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) darf nur mit Stellplätzen, Garagen oder Carports und deren Zufahrten erfolgen und ist nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau zulässig. Im Übrigen Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist eine Überbauung oder die Errichtung von Fundamenten nur im Bereich des Schutzstreifens mit einem Mindestabstand von  $\geq 1,0$  m von der Außenkante der geschützten Leitung (hier öffentlicher Mischwasserkanal) und nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau zulässig. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts ist auch eine Änderung des Geländenniveaus nur im Einvernehmen mit der Stadt Albstadt, Abteilung Tiefbau, zulässig.

## **1.14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von Einzelbäumen**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens  $16 \text{ m}^3$  durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens  $6 \text{ m}^2$  vorzusehen.

### **Pflanzgebot 2 (PFG 2): Dachbegrünung**

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens extensiv zu bepflanzen.

**1.15 Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Pflanzbindung (PFB): Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung mit Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

**1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

**1.16.1 Lärmschutzwand (Aktive Schallschutzmaßnahmen)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

Höhe: 801,40 m ü.NN

Wandart: absorbierende Wand mit einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB(A) und einem Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,602 und einem Reflexionskoeffizienten von maximal 0,398.

**1.16.2 Lärmpegelbereiche (Passive Lärmschutzmaßnahmen)**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros PLANUNG+UMWELT, Stuttgart, vom 05.05.2021, ergänzt am 14.06.2021, sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1: 2016-07 sowie EDIN 4109-1/A1: 2017-01 (im folgenden DIN 4109) „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden für alle Immissionsorte eingehalten. Maßgebend für den maßgeblichen Außenlärmpegel ist somit der Verkehrslärm, da am Plangebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

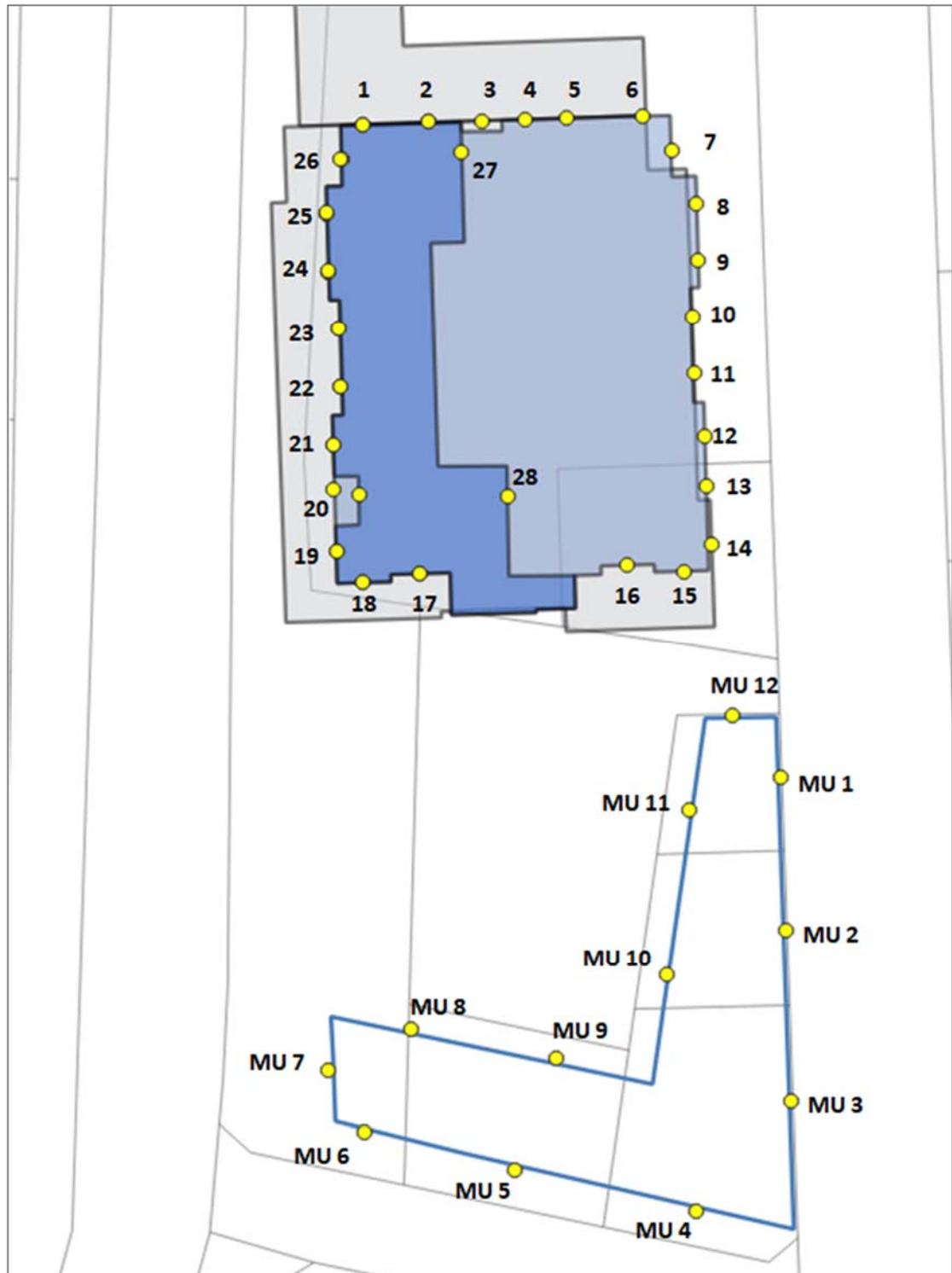
Lärmpegelbereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume* und ähnliches	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils				
					I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30					
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30					
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35					
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40					
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45					
VII	> 80 dB(A)	**	**	50					

Lärmpegelbereiche entsprechend DIN-4109-1:2018-01

An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Sondergebiets sind Lärmpegelbereiche II bis V zu erwarten. Entlang der Baugrenze des Urbanen Gebiets sind Lärmpegelbereiche I bis VI zu erwarten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich hieraus ergebenden Lärmpegelbereiche sind in folgender Tabelle für alle Immissionsorte angegeben:

Übersicht der maßgeblichen Immissionsorte nach DIN 4109 im Sondergebiet entsprechend dem geplanten Bauvorhaben (1. OG, 2. OG, 3. OG) und im Urbanen Gebiet entlang der Baugrenze:



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 an den maßgebenden Immissionsorten:

Immissionsort	Stockwerk	Richtung	Beurteilungspegel		maßgebender Pegel nach DIN-4109	Lärmpegelbereich
			Tag dB (A)	Nacht dB (A)		
1	1.OG	N	59	50,7	64	III
	2.OG	N	60,7	52,4	66	IV
	3.OG	N	61,6	53,2	67	IV
2	3.OG	N	62,2	53,8	67	IV
	1.OG	N	59,4	51	64	III
	2.OG	N	61,8	53,4	67	IV
3	1.OG	N	60,3	51,9	65	III
	2.OG	N	62,5	54,1	68	IV
4	1.OG	N	61	52,6	66	IV
	2.OG	N	63,1	54,6	68	IV
5	1.OG	N	63	54,5	68	IV
	2.OG	N	63,7	55,2	69	IV
6	1.OG	N	65	56,5	70	IV
	2.OG	N	65	56,5	70	IV
7	1.OG	O	68,1	59,6	73	V
	2.OG	O	68,1	59,5	73	V
8	1.OG	O	69,1	60,5	74	V
	2.OG	O	68,9	60,4	74	V
9	1.OG	O	69,2	60,6	74	V
	2.OG	O	69	60,4	74	V
10	1.OG	O	69	60,4	74	V
	2.OG	O	68,8	60,2	74	V
11	1.OG	O	69	60,5	74	V
	2.OG	O	68,8	60,3	74	V
12	1.OG	O	69,4	60,9	74	V
	2.OG	O	69,2	60,7	74	V
13	1.OG	O	69,5	60,9	74	V
	2.OG	O	69,3	60,8	74	V
14	1.OG	O	69,6	61,1	75	V
	2.OG	O	69,4	60,9	74	V
15	1.OG	S	66	57,5	71	V
	2.OG	S	66,1	57,6	71	V
16	1.OG	S	63,5	55	68	IV
	2.OG	S	64,8	56,3	70	IV
17	3.OG	S	56,1	48	61	III
	1.OG	S	55,2	47,1	61	III
	2.OG	S	55,8	47,7	61	III
18	3.OG	S	59,7	51,3	65	III
	1.OG	S	58,6	50,3	64	III
	2.OG	S	59,4	51	64	III

Immissionsort	Stockwerk	Richtung	Beurteilungspegel		maßgebender Pegel nach DIN-4109	Lärmpegelbereich
			Tag dB (A)	Nacht dB (A)		
19	3.OG	W	54,5	47	60	II
	1.OG	W	54,9	47,4	61	III
	2.OG	W	54,3	46,9	60	II
20	1.OG	W	54,6	47,1	61	III
	2.OG	W	55	47,5	61	III
	3.OG	W	53,4	45,9	59	II
21	3.OG	W	54,5	47,1	61	III
	1.OG	W	54,6	47,1	61	III
	2.OG	W	55,1	47,5	61	III
22	1.OG	W	54,4	47	60	II
	2.OG	W	54,4	46,9	60	II
	3.OG	W	54,8	47,3	61	III
23	1.OG	W	54,2	46,7	60	II
	2.OG	W	54,7	47,2	61	III
	3.OG	W	54,3	46,9	60	II
24	3.OG	W	54,6	47,1	61	III
	1.OG	W	55,1	47,6	61	III
	2.OG	W	54,8	47,3	61	III
25	1.OG	W	54,9	47,4	61	III
	2.OG	W	54,5	47,1	61	III
	3.OG	W	55	47,5	61	III
26	3.OG	W	54,9	47,5	61	III
	1.OG	W	54,2	46,8	60	II
	2.OG	W	54,9	47,4	61	III
27	3.OG	O	61,1	52,6	66	IV
28	3.OG	O	55,9	47,4	61	III
MU 1	EG	O	72	63,4	77	VI
	1.OG	O	71,6	63	76	VI
MU 2	EG	O	71,8	63,3	77	VI
	1.OG	O	71,5	62,9	76	VI
MU 3	EG	O	71,6	63,1	77	VI
	1.OG	O	71,2	62,7	76	VI
MU 4	EG	S	63,8	55,6	69	IV
	1.OG	S	64,6	56,3	70	IV
MU 5	EG	S	58,9	51,6	65	III
	1.OG	S	60,4	52,6	66	IV
MU 6	EG	S	57	50,2	64	III
	1.OG	S	57,9	50,7	64	III
MU 7	EG	W	54	47	60	II
	1.OG	W	54,6	47,5	61	III

Immissionsort	Stockwerk	Richtung	Beurteilungspegel		maßgebender Pegel nach DIN-4109	Lärmpegelbereich
			Tag dB (A)	Nacht dB (A)		
MU 8	EG	N	58,2	49,7	63	III
	1.OG	N	59,5	51,1	65	III
MU 9	EG	N	60,7	52,2	66	IV
	1.OG	N	62,4	53,9	67	IV
MU 10	EG	W	49,6	42,3	56	II
	1.OG	W	50,8	43,5	57	II
MU 11	EG	W	48,6	41,1	55	I
	1.OG	W	49,6	42,1	56	II
MU 12	EG	N	66	57,5	71	V
	1.OG	N	66,3	57,7	71	V

Schalltechnische Untersuchung, PLANUNG+UMWELT, Stuttgart, 05.05.2021, ergänzt am 14.06.2021

An den Fassaden der geplanten Bebauung (Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI) sind die Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, (Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) durch passive Maßnahmen des Schallschutzes vor unzumutbarem Verkehrslärm zu schützen. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaf-funktion sowie eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile (VDI 2719).

### 1.16.3 Zeitliche Beschränkungen

#### Hinweise:

#### **Keine Anlieferung des Lebensmittelmarkts während der Nachtzeit**

Eine Anlieferung des Lebensmittelmarkts mit Lkw während der Nachtzeit wird ausgeschlossen.

Dies wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

#### **Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts**

Der Lebensmittelmarkt öffnet nur werktags (Montag bis Samstag); an Sonn- und Feiertagen bleibt er geschlossen.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags werden von 06:00 bis 21:30 Uhr begrenzt.

Diese zeitlichen Beschränkungen werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

#### **Sperrung des Kundenparkplatzes in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr**

Der Kundenparkplatz wird in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr gesperrt.

Die Sperrung des Kundenparkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

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

### Hinweis:

#### **Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Retentionsausgleich**

Durch das Bauvorhaben innerhalb des Sondergebiets SO „Einzelhandel und Wohnen“ geht 54,72m<sup>3</sup> vorhandenes Retentionsvolumen im Bereich des Überschwemmungsgebiets ÜSG 2 verloren.

Vor Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Bauvorhabens ist deshalb der Verlust des Retentionsraums auszugleichen. Dafür ist auf den städtischen Flurstücken Nr. 518 (teilweise), 1018 (teilweise), 1018/1, 1018/2, 1018/3, nördlich des Geltungsbereiches, das Bachbett der Schmiecha zu renaturieren und aufzuweiten.

Mit der zuvor genannten Renaturierungsmaßnahme wird ein Retentionsvolumen von 350m<sup>3</sup> im Bereich des Überschwemmungsgebiets ÜSG 1 neu geschaffen und der Retentionsraumverlust somit ausgeglichen.

Die rechtzeitige und ordnungsgemäße Durchführung der vorgenannten Maßnahme wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

## 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, Abt. Archäologische Denkmalpflege, 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 Ober- und Unterboden ist während der Bauarbeiten getrennt zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Oberboden auf den verbleibenden Grundstücksflächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets wieder einzubauen.

### 2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten der Homepage des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 2.4 Altlasten

Die Flurstücke 500 und 500/1 sind im Bodenschutzkataster als A-Fall (ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster) geführt. Für diese Fläche mit der Altlastenverdachtsflächen-Nummer 04126-000, AS Trikotfabrik Ammann+Drescher hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

## 2.5 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).

## 2.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erlaubnis zur Einleitung des unbeschadeten Niederschlagswasser in die Schmiecha ist mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt, abzustimmen.

Ist eine entsprechende dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht möglich und ein Anschluss an den Mischwasserkanal notwendig, ist darüber ein fachlicher Nachweis erforderlich. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, so ist der unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Grundsätze zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen. Für erlaubnisfreie Flächen mit einer Grundstücksfläche >1200m<sup>2</sup> besteht eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde.

## 2.7 Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass die angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen noch bis zu einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) möglich ist (vgl. schalltechnische Untersuchung, PLANUNG+UMWELT, Stuttgart, vom 05.05.2021, ergänzt am 14.06.2021 Kapitel 2.3).

Dementsprechend sollten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) ab einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) tags bzw. ab dem Lärmpegelbereich IV nach Möglichkeit geschützt werden.

Im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (L360) ist mit einem Beurteilungspegel über 62 dB(A) tags zu rechnen. Bei der Realisierung von Außenwohnbereichen im Bereich der Hauptstraße (L360) sind ggf. Maßnahmen für die Pegelminderung zu treffen.

## 2.8 Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Bauvorhaben sind so zu realisieren, dass keine Schäden bei einem HQ<sub>100</sub>-Ereignis zu erwarten sind.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

#### Stadt Albstadt, Stadtteil Onstmettingen, Zollernalbkreis

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Planzeichnung M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 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 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung beschriebene Dachform gilt nur für Hauptgebäude.

##### 1.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei, sind als Dacheindeckungsmaterial unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

##### 1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an der Fassade sind nur im Bereich der Erdgeschosszone und des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Größe aller Werbeanlagen am Gebäude darf insgesamt eine Fläche von 28 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 803,20 m ü.NN (ca. 4,80m über OK Erdreich), und bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

##### 1.4 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**1.5 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen können entsprechend der abweichenden Bauweise 2 (a2) reduziert werden.

Reutlingen, den 29.06.2021

Albstadt, den 29.06.2021

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

Klaus Konzelmann  
Oberbürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan

„Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

### 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Einzelhandel und Wohnen Bodelschwinghstraße“

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen, Zollernalbkreis

#### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

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

---

---

---

---

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan)

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