



### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Bereich für Außengastronomie

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
- GH 812,70 m ü. NN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal-Null (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- TH 805,50 m ü. NN maximale Traufhöhe in Meter über Normal-Null (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH 810,50 m ü. NN maximale Firsthöhe in Meter über Normal-Null (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (Art und Maß) (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a1/2 abweichende Bauweise (siehe Schriftlicher Teil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- Parkplatzbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: freistehende Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

Öffentliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15 und Nr. 16 BauGB)

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche Schmiecha (öffentliches Gewässer) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Einfahrtsbereich Zweckbestimmung: Anlieferung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Albstadt (Kanal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Örtliche Bauvorschriften

Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO)

- FD Flachdächer (§ 74 Abs. 1 LBO)
- GD mehrseitig geneigte Dächer (§ 74 Abs. 1 LBO)

Geltungsbereich (§ 74 Abs. 6 LBO)

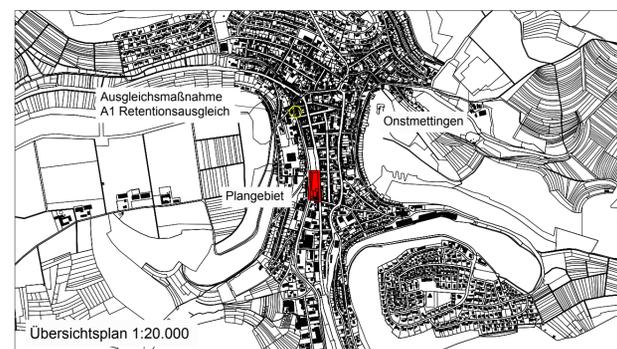
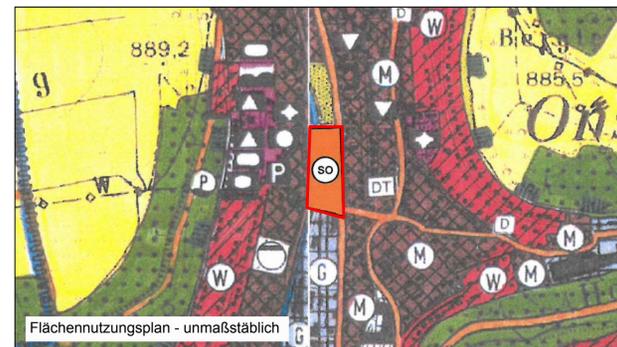
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO, § 9 Abs. 7 BauGB)

### 3. Erläuterung der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschößflächenzahl     |                                  |
| Bauweise                  | Dachform               |                                  |

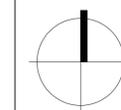
### 4. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen Innenbereich (5,00 m) (§ 29 Abs. 1 WG)
- Überflutungsfläche HQ 50 (Hochwassergefahrenkarte)
- Überflutungsfläche HQ 100 (Hochwassergefahrenkarte / § 65 (1) WG)
- Überflutungsfläche HQ extrem (Hochwassergefahrenkarte)
- Bestehender Kanal
- Bestehende Bäume



"Einzelhandel und Wohnen  
Bodelschwingstraße" Stadt Albstadt  
Gemarkung Onstmettingen

M 1:500



1. BEBAUUNGSPLAN
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B).

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  | 15.07.2021                         |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB   | 26.07.2021 - 25.08.2021            |
| Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB   |                                    |
| Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. | Albstadt, den<br>Oberbürgermeister |
| Durch ortsübliche Bekanntmachung am:   | Albstadt, den<br>Oberbürgermeister |

|             |            |   |
|-------------|------------|---|
| KÜN-FM 1425 | 14.09.2021 | 2 |
|-------------|------------|---|

**KÜNSTER**  
Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster  
Regierungsbaumeister  
Freier Architekt und Stadtplaner SRL  
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen  
Tel 07121 9499-50  
Fax 07121 9499-530  
www.kuenster.de  
mail@kuenster.de

Die Katastergrundlage wurde von der Stadt Albstadt Stand 04/2021 zur Verfügung gestellt.  
UTM-Koordinatensystem