

ENTWURF

Partielle Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Schwage“, Plangebiet 35-00: Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“

gem. § 12 BauGB
(im Verfahren nach § 13a BauGB)

Vorentwurf gefertigt:
Niederstotzingen, den 16.09.2020

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Giengen / Niederstotzingen, den
15.04.2021 / xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Gall

Ingenieurbüro Gall
Pommernweg 4
89168 Niederstotzingen
Telefon: (07325) 5041 545
E-Mail: info@gall-planung.de



G + H IngenieurTeam GmbH
Heidenheimer Straße 3
89537 Giengen
Telefon: (07322) 90 490 - 00
E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung /das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

Giengen, den

Giengen, den

.....
(Henle)

Oberbürgermeister

.....
(Henle)

Oberbürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Allgemeiner Hinweis:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 Abs. 3 BauGB) und ist ebenfalls bindend (gem. § 12 Abs. 1 BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt nur für den Teilbereich „Sonstiges Sondergebiet SO1 – Sondergebiet Seniorenzentrum“. Die Fläche „Sonstiges Sondergebiet SO2 – Sondergebiet Seniorenzentrum“ befindet sich außerhalb dieses Bereichs und wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen.

I Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet – „SO Sondergebiet Seniorenzentrum“ gemäß § 11 BauNVO.

Im Sonstigen Sondergebiet – „SO1 Sondergebiet Seniorenzentrum“ (Im Weiteren abgekürzt: SO1) und im Sonstigen Sondergebiet – „SO2 Sondergebiet Seniorenzentrum“ (im Weiteren abgekürzt: SO2) sind zugelassen:

1. Pflegeheime, Altenheime
2. Tagespflege
3. Ambulante Pflege
4. Wohnanlagen für betreutes oder altengerechtes Wohnen
5. Wohnanlagen für barrierefreie Wohnungen
6. Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und Aufsichtspersonen
7. Einrichtungen, die zum Betrieb des Seniorenzentrums erforderlich sind
8. Bewirtung externer Gäste (z. B. Cafeteria)
9. Gewerbliche Versorgungsküche

2. Grund- und Geschossflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im SO1 und im SO2:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

im SO1: Z = III
im SO2: Z = III

Hinweis: Im SO2 können Teile des Gebäudes auch mit höhenversetzten Geschossen ausgeführt werden.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im SO1 gilt eine Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 100 m.

Im SO2 gilt die Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH, Höchster Punkt der Dachkonstruktion), ist in m ü. NN im Lageplan eingetragen und einzuhalten.

Ausnahmen für technische Aufbauten (z. B. Kamine, klimatechnische Anlagen) können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Fotovoltaikanlagen dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 Meter überschreiten.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in erforderlichen Sichtfeldern (vgl. Ziff. II. 11).

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im SO1 und im SO2 allgemein zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Freiflächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 8.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

9. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender einheimischer Arten:

Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche und Hainbuche, Wald-Kiefer oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:

Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

Hinweis: Eine sichtbehindernde Bepflanzung von Sichtfeldern ist unzulässig (vgl. Ziff. I.11).

11. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

12. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsbetreiber für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten (Lr (V)).

13. Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten (G).

14. Besondere bauliche Vorkehrungen
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III für das Wasserschutzgebiet „Fassungen im Brenztal“, Schutzgebietsnummer 135/001/1. Die Rechtsverordnung vom 14.12.1977 ist zu beachten.

2. Starkregen

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potenziellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Bodendenkmale

(§§ 2, 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Bodenschutz (§§ 1a und 202 BauGB)

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch (BauGB)).

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

7. Altlasten (§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz der Fachbereich Bau und Umweltschutz des Landratsamtes zu verständigen.

8. Sichtfelder

Die nach den geltenden straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und Knotenpunkten sind freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Bauwerke, Anpflanzungen, Einfriedungen und parkende Fahrzeuge.

Die erforderlichen Sichtfelder sind auch an Grundstückszufahrten freizuhalten.

9. Baugrunduntersuchungen / Bodengutachten Geotechnischer Hinweis (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche von quartären Niedermoorablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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.

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.

10. Gartenanlagen (§ 21a Naturschutzgesetz, § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)

Auf die Verpflichtung zur Hinwirkung auf insektenfreundliche Gartengestaltung (keine Schotterungen, Belassen der Wasseraufnahmefähigkeit der Gartenflächen) wird hingewiesen.

11. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung der Niederschlagswässer eine getrennte Entwässerungsplanung dem Landratsamt Heidenheim vorzulegen ist.

12. Artenschutz

Eine Entfernung von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG lediglich im Zeitraum zwischen 1.10. und 28./29.02. möglich.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Seniorenzentrum Schwage“.

1. Gestaltung von Dächern
(§ 74 (1) 1 LBO)

Werden die Dächer der Gebäude als Flachdach ausgeführt, sind 75 % der Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Ausnahmen für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie können zugelassen werden.

2. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zugelassen.