



Bebauungsplan

„Seniorenpflegeheim“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 2: Textteil

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	25.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.08.2018
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	25.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	03.08.2018
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 10.08.2018 bis 10.09.2018
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	__-__-__

Ausgefertigt: Lauterstein, den __-__-__

M. Lenz, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am

__-__-__

Gefertigt von:

Gefertigt am:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

25.07.2018

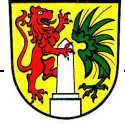
VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
Projekt-Nummer 18-280

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500, Datum 25.07.2018

Teil 2: Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, Datum jeweils 25.07.2018

Vorprüfung des Einzelfalls mit grünordnerischem Bestands- und Maßnahmenplan, 12.07.2018



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)

Verfahrensart

Der Bebauungsplan kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen sind erfüllt.

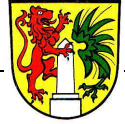
Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.004m². Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung bereits bebauter, dem Innenbereich zugehöriger Flächen.

Gemäß dem zum Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag von Hr. K. Saur, Landschaftsarchitekt, kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es wird auf die „Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 12.07.2018 verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 25.07.2018 des Bebauungsplans „Seniorenpflegeheim“ der Stadt Lauterstein. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 102/2, 102/3, 120 (Fließgewässer Lauter), 131, 132/8, 132/9, 158, 1215 (Hauptstraße, B 466). Das Flurstück Nr. 1230 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

SO

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Pflege- und Betreuungseinrichtungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21a BauNVO

Siehe Einschriebe im Lageplan.

mbH III

Es wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Maximalwert gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO festgesetzt (Angabe in römischen Zahlen).

Abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

BZH

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) werden zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika gemessen. Geländer, Mauern als Terrassenbrüstung und Solaranlagen zählen dabei nicht mit.

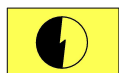
Zulässig sind:	Zahl der Vollgeschosse	GHmax
SO	III	10,00m
SO	IV	13,00m

Ausnahme: Mit Bedachungen von Treppenhäusern und Aufzuganlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00m überschritten werden.

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

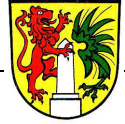
1.4 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB



Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen.

1.5 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:



- Die zur Herstellung der Straßenkörper eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

1.6 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen einschließlich der Geh- und Radwegeflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie und ist unverbindlich.

1.7 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Gemäß zeichnerischem Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Spielplatz“ sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig.

Private Grünflächen

Gemäß zeichnerischem Teil werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Verweis auf Nr. 1.8 des Textteils zum Bebauungsplan.

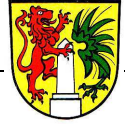
1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB i.V. mit § 38 Abs.2 S.1 WHG und § 29 WG



Gewässerrandstreifen Lauter

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Gewässerrandstreifen“ bildet den gemäß § 38 Abs.2 S.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit § 29 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) 5,0m breiten Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, ab.

Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche gilt ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Stadt Lauterstein und von ihr beauftragten Dritten, Verweis auf Nr. 1.10 dieses Bebauungsplans.



Innerhalb von Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG unzulässig:

1. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
2. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
4. Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zusätzlich sind innerhalb von Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben des § 29 WG einzuhalten:

1. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
2. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, ist verboten.
3. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist unzulässig.
4. Die Nutzung als Ackerland ist verboten.

1.9 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 sowie Abs.1a BauGB

Für sämtliche Bepflanzungen sowie der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

1.9.1 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB



Bestehende Einzelbäume mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

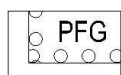
Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

1.9.2 Pflanzbindung für Sträucher und Hecken § 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB



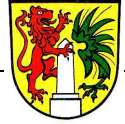
Bestehende Sträucher- und Heckenstrukturen mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a i.V. mit § 9 Abs.1a BauGB



Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzt. Diese Flächen umfassen die Böschung der Lauter.

In diesem Bereich ist ein standortgerechter Gehölzstreifen mit standortheimischen Gehölzen zu erhalten bzw. zu entwickeln.



1.9.4 Vorgaben für die Ausführung

Die Eingriffe in die Gehölzbereiche mit Rodung von Bäumen und Sträuchern und dem Entfernen der Vegetationsschichten sind außerhalb der Brutzeiten, also nur zwischen November und Februar, zulässig.

1.10 Flächen mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.10.1 Flächen mit Geh- und Fahrrechten (GR, FR)

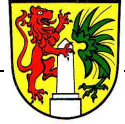


Es werden Flächen mit Geh- und Leitungsrechten gemäß Planeinschrieb im zugehörigen zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Geh- und Leitungsrechte gelten zu Gunsten der Stadt Lauterstein und von ihr beauftragten Dritten, sowie zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 131 und 102/3..

1.10.2 Flächen mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten (LR, GR, FR)



Es werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Rechte gelten zu Gunsten der Albwerk GmbH & Co. KG sowie zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks Nr. 132/8.



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung § 74 LBO Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil 10°.

Ausnahme: Bei Bedachungen von Treppenhäusern und Aufzuganlagen darf die maximal zulässige Dachneigung überschritten werden.

2.1.2 Dachdeckung

Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung:

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solarenergieanlagen dürfen die Dachflächen nicht überragen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 15° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer ebenso hohen Attika entlang der Gebäudekanten abzuschirmen. Diese Aufbauten werden bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht angerechnet.

2.2 Werbeanlagen § 74 LBO Abs.1 Nr.2 LBO

Unzulässig sind:

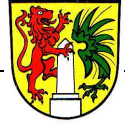
- Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen an Garagen und Stellplätzen

2.3 Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu errichten, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

Sollte auf Grund von Nutzungszwängen, wie bspw. Befahrbarkeit mit Rollatoren etc., versiegelte Beläge erforderlich werden, ist eine derartige Befestigung ausnahmsweise zulässig. Diese Flächen sind über humose Bodenschichten zu versickern.

Die nicht überbauten und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.



2.4 Versorgungsleitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Leitungen für die Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs.1 Nr.5 LBO und Fernmeldekabel / Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

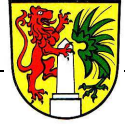
2.5 Geländeänderungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Geländeänderungen im Bereich der Böschungfläche der Lauter sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasserbeseitigung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.



3. HINWEISE

3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorIVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

3.2 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

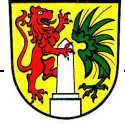
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.3 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

3.4 Boden, Bodenschutz, Geotechnik

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bo-



denaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten.

Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) und nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

Bodenbelastungen

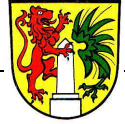
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer 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.

3.5 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde auftreten, wird auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.



3.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

3.7 Hochwasserrisikomanagement - HQ100

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Überschwemmungsfläche bei HQ100 (Jahrhunderthochwasser).

3.8 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.