

Gemeinde Altheim (Alb)



ALTHEIM (Alb)
Natur (er)leben.

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Hinter den Gärten 2. Änderung“ in Altheim (Alb)

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Altheim (Alb)
Gemarkung Altheim (Alb)
Landkreis Alb-Donau-Kreis

T E X T T E I L

Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen den, 23.03.2021 / 07.07.2021

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (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 07.07.2021 als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 07.07.2021 als Satzungen beschlossen worden.

Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Altheim, den

Altheim, den

.....
(Erb)
stellv. Bürgermeister

.....
(Erb)
stellv. Bürgermeister

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Bauliche Nutzung

1.10 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.11 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet und Bauflächen			Z	GRZ	GFZ
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	II	0,7	1.0
MI1	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	II	0,5	0,8
SO	Sonstiges Sondergebiet – „SO Senioren Pflegezentrum“	§ 11 BauNVO	II	0,7	-
SO2	Sonstiges Sondergebiet – „SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum“	§ 11 BauNVO	III	0,8	-

Hinweis: III + D

Im sonstigen Sondergebiet „SO –Senioren Pflegezentrum“ ist zugelassen:

1. Pflegeheime, Altenheime
2. Wohnanlagen für betreutes und altengerechtes Wohnen
3. Wohnanlagen für barrierefreie Wohnungen
4. Anlagen, die zum Betrieb dieser Einrichtungen erforderlich sind

Im sonstigen Sondergebiet „SO2 – Pflege- und Dienstleistungszentrum“ ist zugelassen:

1. Pflegeheime, Altenheime
2. Tagespflege
3. Wohnanlagen für betreutes und altengerechtes Wohnen
4. Wohnanlagen für barrierefreies Wohnen
5. Wohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter
6. sonstige Wohnungen, soweit sie dem Pflege- und Dienstleistungszentrum untergeordnet sind
7. Vorrangig der Versorgung der Einrichtung dienende Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafeteria, Bäcker-Café, Bistro)
8. Vorrangig der Versorgung der Einrichtung dienende Bäckerei
9. sonstige Anlagen, die zum Betrieb dieser Einrichtungen erforderlich sind

Hinsichtlich der **zulässigen Immissionsrichtwerte** gem. Ziffer 6.1 der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm) sind das Sonstige Sondergebiet – „SO Senioren Pflegezentrum“ und das Sonstige Sondergebiet – „SO2 Pflege- und Dienstleistungszentrum“ einem Mischgebiet entsprechend TA Lärm Ziffer 6.1d) gleichzusetzen.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten und nur in Verbindung mit einem gewerblichen Betrieb zulässig. Dies gilt nicht für die, bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes, vorhandenen Wohngebäude.

1.20 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 wird festgelegt, dass Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.

1.21 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zugelassen

1.22 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind jedoch ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht berührt sind.

1.30 Bauweise: § 22 BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan.

Im **GE** Gebiet, im **SO** „Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“ und im **SO2** „Sonstiges Sondergebiet – „Pflege- und Dienstleistungszentrum“ - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO - sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen und die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.

Im **MI1** – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

1.40 Die Sichtfelder an den Einmündungen in die K 7309 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.50 Stützbauwerke: Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

1.60 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.

Mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der durch Pflanzgebot festgelegten Flächen sind die, nach Nachbarrechtsgesetz Baden- Württemberg, festgesetzten Abstände zum Nachbargrundstück nicht einzuhalten. Die Bepflanzung ist vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks zu dulden.

Der Pflanzstreifen entlang dem Lerchenweg darf nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten des jeweiligen Grundstücks unterbrochen werden.

2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Gebäudehöhe:

MI1	max. 8,00 m
GE	max. 8,00 m
„SO Sonstiges Sondergebiet – SO Senioren Pflegezentrum“	keine Festsetzung
„SO2 Sonstiges Sondergebiet – SO2 Pflege und Dienstleistungszentrum“	Gebäudeoberkante (GebOK) max. 602,40 m über Normalnull (m.ü.NN) (Hinweis: dies entspricht einer Höhe von ca. 14,50 m über der mittleren Geländeoberkante im SO2)

2.10 Dachform: Satteldach, Pultdach: Dachneigung 12° - 35°, oder Flachdach

2.20 Einfriedigungen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig und mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

2.30 Material und Farbgebung der Gebäude sind auf das Ortsbild abzustimmen

2.40 Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind innerhalb des SO2 – „Sonstiges Sondergebiet Pflege- und Dienstleistungszentrum“ insgesamt mindestens 17 geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Die VwV Stellplätze wird nicht angewendet.

2.50 Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

An der Grenze des „SO2 – Pflege- und Dienstleistungszentrum“ zum Flurstück 718 sind Bauteile unterhalb der Erdgeschossenebene ohne Abstandsflächen zulässig (z.B. Tiefgaragen mit Abfahrten, Unterkellerung). Dies gilt auch für die damit zusammenhängenden Bauteile (z.B. Stützmauern, Aufkantung, Brüstungen, Geländer).

Für die Erdgeschosse und die oberhalb der Erdgeschosse liegenden Geschosse gilt an der Grenze des „SO2 – Pflege- und Dienstleistungszentrum“ zum Flurstück 718 ein Mindestabstand im Sinne des § 5 (7) Satz 2 von 2,0 m.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

3.10 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz

Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

3.20 Umwelt- und Arbeitsschutz

Boden- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Donauried/Hürben" des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.30 Artenschutz

§ 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die folgenden Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Dipl.-Biol. R. Utzel vom 23.03.2021 durchzuführen:

V1: Alle Gebäude werden im Frühjahr vor Brutbeginn der Vögel und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse abgedeckt, um künstliche Halbhöhlen, Spalten und Ritzen an den Gebäuden unattraktiv zu machen.

V2: Vor Abriss der Gebäude sind diese nochmals auf Gebäudebrüter bzw. auf Quartiere von Fledermäusen hin abzusuchen. Bei Befund sind die entsprechenden Teilbereiche vom Abriss auszunehmen und das weitere Vorgehen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

CEF 1: Als naturschutzfachliche Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs.5 S. 3 BNatSchG) sind für die verloren gegangenen potenziellen Brutstätten und Quartiere vor Abriss der Gebäude 10 künstliche Halbhöhlen und 10 künstliche Fledermausspaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang anzubringen und zukünftig zu pflegen und zu unterhalten.

3.40 Dachbegrünung

Es wird angeregt, für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung anzulegen.

3.50 Schottergärten

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.60 Geschlossene künstliche Einfriedigungen

Es wird angeregt, auf geschlossene künstliche Einfriedigungen zu verzichten.

3.70 Abstandsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Reduzierung der Mindestabstandsfläche auf 2 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen resultieren können (z. B. § 7 LBOAVO)

N:\Projekte\21007 Altheim, Hinter den Gärten, 2. Ändrg., BPlan\6-Bauleitplanung\1-Arbeit\3_Endültige
Planfassung\1_Text_Tabellen\T210707_Endg.doc