B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Textteil

70220/3010

Gemeinde Allensbach, Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan 'Sondergebiet Montessori Kinderhaus'

Verfahrensstand

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB

Stand 20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II. Satzung örtliche Bauvorschriften

III. Hinweise

IV. Begründung

V. Anlagen

Gemeinde Allensbach; Ortsteil Allensbach, Gemarkung Allensbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Montessori Kinderhaus"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am 20.04.2021 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Montessori Kinderhaus"

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus" vom 20.04.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus") haben die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen Gültigkeit:

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet –SO- gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- Anlagen für soziale Zwecke: ***Kinderhaus***

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet –SO- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl –GRZ;
- Maßgebliche Grundstücksfläche –MGF;

Die Nutzungsschablone im Bebauungsplan ist zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe –Wh- Wh max: 7,00m
- Gebäudehöhe –Gh- Gh max: 8,00m

Die Wand- und Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Firstes.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Der Bezugspunkt bezieht sich auf NN= Normal Null; siehe Planeintrag.

4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl –GRZ- für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt insgesamt 0,80.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage -GRZ(H)- innerhalb der Baugrenzen beträgt insgesamt 0,28.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebende Grundstücksfläche –MGF. Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 2.425 m2

5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind als passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster im Bereich der südlichen Gebäudefassaden umzusetzen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen.

Für schutzwürdige Räume sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Stand 2016) "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 7 entsprechend zu dimensionieren.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

6.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

6.3 Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

6.4 Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.

6.5 Flachdächer und flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss insgesamt mindestens 500 m2 betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung aus-genommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.

Die Substratmächtigkeit für die Dachbegrünung muss mindestens 10cm betragen.

6.6 Die Fassaden sind punktuell mit einer Fassadenbegrünung auszustatten.

6.7 Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Grundsätzlich müssen notwendige Beleuchtungseinrichtungen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sollen ausschließlich Leuchtmittel mit langwelligem Licht (rot oder gelb) Verwendung finden. LED- Leuchten sollen staubdicht sein. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert sein. Beleuchtung soll wenig Streulicht erzeugen. Es sollen abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen eingesetzt werden.

6.8 Die im Plangebiet festgesetzten 16 Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume auszuführen. Der Stammumfang muss mindestens 16cm betragen, gemessen in ein Meter Höhe; Die Baumstandorte mit Ausnahme derjenigen, die sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befinden, dürfen um 5 m in jede Richtung abweichen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum (in der darauffolgenden Pflanzperiode) gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der Grenze zu Grundstück Flst. Nr. 3706 sind sechs mittelstämmige Obstbäume – Apfelbäume- gemäß den Einzeichnungen im Bebauungsplan zu pflanzen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0m betragen.

6.9 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung" anzuwenden.

6.10 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind die Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen bzw. Vorkehrungen auszustatten. (siehe auch „Hinweise") Die Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass artenschutzrechtliche Verstöße ausgeschlossen werden können.

6.11 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebene Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

6.12 Bezüglich der vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen ist die Pflanzenliste –siehe 'Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen'- zu beachten.

6.19 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich des im Zuge der Maßnahme entstehenden Biotopwert-Defizits von 8.491 Biotopwertpunkten wird die folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Entschlammung des Baderleweihers bei der Schmieder Klinik -

Beschreibung der Maßnahme:

„Beim Baderleweiher handelt es sich um einen flach angelegten Teich mit Überlauf, der sehr starke Verlandungstendenzen zeigt. Vor der Umsetzung der Maßnahme waren weite Teile der Wasserfläche von Röhrichten eingenommen. Am Südufer handelte es sich um ein geschlossenes Rohrkolben-Röhricht (34.35) aus Breitblättrigem Rohrkolben (Typha latifolia). Entwicklungsziel: Wiederherstellung offener Wasserflächen".

Die Maßnahme wird seit 2010 umgesetzt. Der Zustand des Baderleweihers wurde 2018 begutachtet und für die Bewertung (Ziel-Zustand) hinzugezogen. Aufgrund der Verlandungstendenzen muss der Weiher regelmäßig ausgebaggert werden. Die Festlegung eines entsprechenden Pflegekonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde.

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 9.350 Biotopwertpunkten. Das durch den Bebauungsplan „Montessori Kinderhaus Allensbach" entstehende Biotopwert-Defizit ist damit vollständig ausgeglichen.

7.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Bauweise von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen bzw. sickerfähigen und dementsprechend zertifizierten Materialien zulässig.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 (4) GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Allensbach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, 06. Mai 2021

GEMEINDE 2 ALLENSBACH

Gemeinde Allensbach

gez. Friedrich, Bürgermeister