B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Textteil Vorentwurf

70220/3004

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan 'Sondergebiet Montessori Kinderhaus'

Verfahrensstand

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Stand 08.07.2020

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II. Satzung örtliche Bauvorschriften

III. Hinweise

IV. Begründung

V. Anlagen

Gemeinde 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786.
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
4. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am **xx.xx.2019** 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 08.07.2020 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 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 ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.

6.6 Die Fassaden sind punktuell mit einer Fassadenbegrünung auszustatten.

6.7 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.

6.8 Die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume auszuführen. Die Baumstandorte mit Ausnahme derjenigen, die sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befinden, dürfen um 5 m in jede Richtung abweichen.

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")

6.11 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.03. 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.

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, ...

Gemeinde Allensbach

gez. Friedrich, Bürgermeister

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Pflanzung von Sträuchern

Acer campestre	Feldahorn
Amellanchier ovalis	Gemeind Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzi
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Formhecke)
Philadelphus coronaries	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubicinosa	Apfelrose

Pflanzung von Baumgehölzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Föhre
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur Fastigiata	Säuleneiche
Populus tremula	Espe
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	Wilde Kiwi
Clematis - Arten -	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Vitis vinifera	Wilder Wein

Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

II. Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am **xx.xx.2020** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“ vom 08.07.2020 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“) haben die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Gültigkeit:

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel- bzw. Walmdächer. Die Dachflächen sind mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten. Die zu begrünende Fläche muss insgesamt mindestens 500 m2 betragen.
Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss. Die Höhe der zulässigen Einfriedungen ist auf 160 cm beschränkt. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen Einfriedungen höchstens 80 cm hoch sein. Im Bereich von Sichtfeldern dürfen Einfriedungen maximal 60cm hoch sein.

3.0 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

4.0 Stellplätze (§ 74 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§ 74 LBO).

5.0 Sonstige Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege und Zugänge genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten.

6.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Fremdwerbung ist nicht zulässig. Betriebsunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die

maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, ebenso Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

7.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

8.0 Anordnung von Sichtfeldern

Im Ausfahrtsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche sind ab einer Höhe von 60cm Sichtfelder anzuordnen. Bauliche Anlagen, Gebäudeteile, Bepflanzungen und dergleichen dürfen maximal 60cm hoch sein. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet.

9.0 Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentwässerung ist über belebte Bodenschichten zu führen, zu puffern und auf dem Baugrundstück selbst der Versickerung zuzuführen. Der konstruktive Aufbau einschließlich Begrünung der hierzu benötigten Dachflächen ist in entsprechend geeigneter Bauweise auszuführen. Das Regenwasserentwässerungskonzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

10.0 Fassadengestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien. Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung 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, ...

Gemeinde Allenbach

gez. Friedrich, Bürgermeister

III. Hinweise

1.0 Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen (Treppenhäuser) müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden."

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen". Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

2.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung hingewiesen.

3.0 Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung"

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate". Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4.0 Geotechnik

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Hompage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet und der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

5.0 Schallschutz

Grundsätzlich sind Geräusche, welche durch Kindertagesstätten emittiert werden, als sozial adäquat zu betrachten. Ein Anspruch auf Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte besteht somit nicht. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Standortanalyse eine gutachtliche Stellungnahme angefertigt. Um Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren wird das riegelartig ausgeformte Gebäude schallabschirmend nach Süden gerückt und die Außenanlagen der Wohnbebauung abgewandt im Norden angeordnet. Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19163 vom 20.09.2019–siehe Anlage- wird verwiesen.

Empfohlen wird, auf die Anordnung von öffenbaren Fenster im Bereich der Südfassade zu verzichten bzw. „laute Räume" welche an der Südfassade angeordnet werden -soweit möglich- mechanisch zu be- und entlüften, sodass auf ein Öffnen der Fenster zur Be- du Entlüftung verzichtet werden kann.

6.0 Naturschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1-3) BNatSchG sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für die Gehölzrodung von Anfang September bis Ende Februar zu beachten. Auf die Dar-

stellung der Umweltbelange des Büro Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL vom 08.07.2020 - siehe Anlage - wird verwiesen.

7.0 Bodendenkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mit-zuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: Abteilung8@rpf.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

8.0 Grundwasserschutz, Wasserversorgung
- wird ergänzt-

Gemeinde Allensbach

Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus

IV. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für den beabsichtigten Bebauungsplan liegt nordwestlich der „Bodanrückhalle". Westlich grenzt der Planungsbereich an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 1495 an. Nördlich ist der landwirtschaftliche Weg mit der Flurstücknummer 1495/1 gebietsabgrenzend, und östlich die Gemeindestraße „Ackerweg", Flst.Nr. 3798. Südlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück Flst.Nr. 3706, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Bestandteil des Plangebiets sind die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1499 und 1500.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 ein Kinderhaus für drei bis vier Gruppen zu errichten. Mit der geplanten Überbauung soll dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern Rechnung getragen werden. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs für die Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Vorhandene Einrichtungen in der Gemeinde sind sowohl räumlich als auch funktional nicht in der Lage, den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. So war es zwingende Notwendigkeit, die Planung für ein neues Kinderahaus in Angriff zu nehmen. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken Flst.Nrn, 1499 und 1500 für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auf der Grundlage eines gemeindeintern erarbeiteten Pflichten- und Raumkonzepts erfolgte die Mehrfachbeauftragung an drei Architekturbüros, um für die anspruchsvolle Planungsaufgabe neben einer hochwertigen Architektur auch unterschiedliche Lösungsansätze für das anstehende Bauprojekt zu erhalten. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich nach eingehender Beratung für einen der drei vorgestellten Entwürfe (Lanz+Schwager) zur Realisierung entschieden.

3. Baurechtliche Situation

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke liegen nördlich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der gemeinsam mit der dortigen Schule und der „Bodanrückhalle" ein faktisches allgemeines Wohngebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee" wirksam seit dem 21.09.2000 sieht dort eine Bebauung nicht vor. Festgesetzt ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Somit ist die Notwendigkeit gegeben, das fehlende Baurecht durch gemeindliches Satzungsrecht herzustellen. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet „Montessori-Kinderhaus" geschaffen werden.

Entsprechend dem zu beachtenden Entwicklungsgebot sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der direkten Ortsrandlage der zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke wird sowohl seitens des Regierungspräsidiums als auch des Landratsamts das Entwicklungsgebot als beachtet bewertet. Ein Flächennutzungsplan ist nämlich nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Sollte dennoch im Zuge des Verfahrens ein rechtliches Hindernis diesbezüglich auftreten, kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert werden.

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus". Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante Überbauung der Grundstücke, Flst.Nr. 1499 und 1500, schaffen.

4. Städtebauliche Situation

Das Gebiet ist im Sinne der Baunutzungsverordnung –BauNVO- als „Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO zu beurteilen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die vorhandenen Nutzungen –Wohnen, Schule, Mehrzweckhalle- prägen die dortige Gebietsstruktur, sodass sich das Bauvorhaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung zweifelsohne einfügen wird. Da die alleinige Zuordnung des Bauvorhabens in den Gebietstyp z.B. des „Allgemeinen Wohngebiets gem. §4 BauNVO nicht sachgerecht erscheint, soll der Bebauungsplan für die geplante Bebauung ein „Sondergebiet mit Zweckbestimmung" gem. § 11BauNVO festsetzen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die geplante Überbauung wird dem dringenden Bedarf nach Einrichtungen für die Betreuung von Kleinkindern gerecht. Der Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde sieht aufgrund des Rechtsanspruchs der Kinderbetreuung den dringenden Bedarf eines weiteren Kinderhauses in Allensbach vor. Bereits im Vorfeld der Planung erfolgte eine umfangreiche Standortanalyse, mit dem Ergebnis, dass den Grundstücken, Flst.Nr. 1499 und 1500, für eine entsprechende Überbauung sowohl in städtebaulicher als auch rechtlicher Hinsicht der Vorrang eingeräumt wird.

6. Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke, im konkreten Fall auf die Errichtung eines Kinderhauses.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Kinderhaus hat eine Grundfläche von ca. 650m2. Die maßgebliche Grundstückgröße beträgt ca. 2.425m2, woraus sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,28 berechnet. Die bedeutet, dass ca. 28% des Grundstücks überbaut und dementsprechend versiegelt werden. Die Baunutzungsverordnung lässt für Sondergebiete eine maximale Versiegelung von 0,8 zu. Zusätzliche, über die Grundflächenzahl von 0,28 hinausgehende Versiegelung entsteht durch befestigte Außenanlagen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Aufstellflächen von Spielgeräten und sonstige bauliche Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

7. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

7.1. Entwässerung; Abwasser, Regenwasser

Das Baugrundstück ist bezüglich der technischen Infrastruktureinrichtungen noch nicht erschlossen. Die Beseitigung des Abwassers kann jedoch über die bestehende öffentliche Kanalisation erfolgen. Regen- bzw. Oberflächenwasser sollen über belebte Bodenschichten der Versickerung zugeführt werden. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 500 m2 Begrünungsfläche realisiert werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen, sowie das Wasser aus den Sickerflächen (belebte Bodenzone) soll mittels Drainagen und Leitungen in den mit kiesigem Material verfüllten Arbeitsraum und von dort in den zur Versickerung geeigneten Untergrund abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept ist sowohl mit der Gemeinde als auch dem Landratsamt Konstanz im Weiteren abzustimmen. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt vom „Ackerweg" aus und ist entsprechend noch auszubauen.

7.2 Stromversorgung

- wird ergänzt-

7.3 Grundwasserschutz

- wird nach Vorlage der Bodenerkundung ergänzt-

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die benötigten Grundstücksflächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

9. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Auf die Darstellung der Umweltbelange des Büro Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL vom 08.07.2020 - siehe Anlage - wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind entsprechende, sich aus dem Umweltbericht ergebende Festsetzungen zu treffen.

10. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplante Nutzung ergänzt die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und läßt eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Südlich, in ca. 90m Entfernung befindet sich die Grund- und Hauptschule der Gemeinde, südöstlich, in ca. 25m Entfernung ist die „Bodanrückhalle“ als Mehrzweckhalle vorhanden. Südwestlich, entlang der Schulstraße schließt ein Wohngebiet an. Konfliktpotential im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungen ist naturgemäß gegeben, jedoch bezüglich des Gebietscharakters eines „Allgemeinen Wohngebiets“, in welchem die vorhandenen und geplanten Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht wesensfremd. Bezüglich der Emissionen, die auf die Umgebungsbebauung einwirken können, ist mit der für ein Kinderhaus typischen Geräuschentwicklung zu rechnen. Grundsätzlich sind jedoch Geräusche, welche durch Kindertagesstätten emittiert werden, als sozial adäquat zu betrachten. Ein Anspruch auf Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte besteht somit nicht. Dennoch wurde im Zusammenhang mit der Standortanalyse eine gutachtliche Stellungnahme angefertigt. Um Schallemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren wird das riegelartig ausgeformte Gebäude schallabschirmend nach Süden gerückt und die Außenanlagen der Wohnbebauung abgewandt im Norden angeordnet. Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19163 vom 20.09.2019– siehe Anlage- wird verwiesen. Empfohlen wird, auf die Anordnung von öffenbaren Fenster im Bereich der Südfassade zu verzichten bzw. „laute Räume“ welche an der Südfassade angeordnet werden -soweit möglich- mechanisch zu belüften und entlüften, sodass auf ein Öffnen der Fenster zur Belüftung und Entlüftung verzichtet werden kann.

11. Verfahren

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Demzufolge wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung erfolgt die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefassten Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan „Sondergebiet Montessori Kinderhaus“

12. Städtebauliche Daten

Bruttobauland:	ca. 2.425 m2	100 %
Nettobauland	ca. 2.425 m2	100 %
- überbaubare Flächen	ca. 0.776 m2	54 %
- nicht überbaubare Flächen	ca. 1.521 m2	46 %
- Wirtschaftsweg	ca. 128 m2	

13. Kosten der Erschließung

Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung werden im Wege der tiefbautechnischen Projektierung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials und nach erfolgter Abwägung.

14.2 Beteiligung der Behörden

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials und nach erfolgter Abwägung.

Aufgestellt, 08.07.2020

Gemeinde Allensbach
Gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister

Planer:
Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Rechtsplan Vorentwurf, Plan Nr. 1.11 vom 08.07.2020
- Darstellung der Umweltbelange; Umweltbericht des H. Hornstein Landschaftsarchitekten vom 08.07.2020
- Schalltechnische Untersuchung; gutachterliche Stellungnahme der GSA Körner GmbH vom 20.09.2019