
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen

BEBAUUNGSPLAN „DILLINGER-STRASSE OST, 1. ÄNDERUNG; ÄNDERUNG KINDERHAUS KURLANDSTRASSE“

SATZUNG

Auftraggeber: Stadt Lauingen

Fassung vom 11.02.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19053

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Art der baulichen Nutzung	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Höhen der Gebäude	7
§ 5 InKraftTreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Niederschlagswasser	8
2. Denkmalschutz	9
3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgende

**Bebauungsplan „Dillinger-Straße Ost, 1. Änderung;
Änderung Kinderhaus Kurlandstraße“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dillinger-Straße Ost, 1. Änderung; Änderung Kinderhaus Kurlandstraße“ der Stadt Lauingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.02.2020 mit:

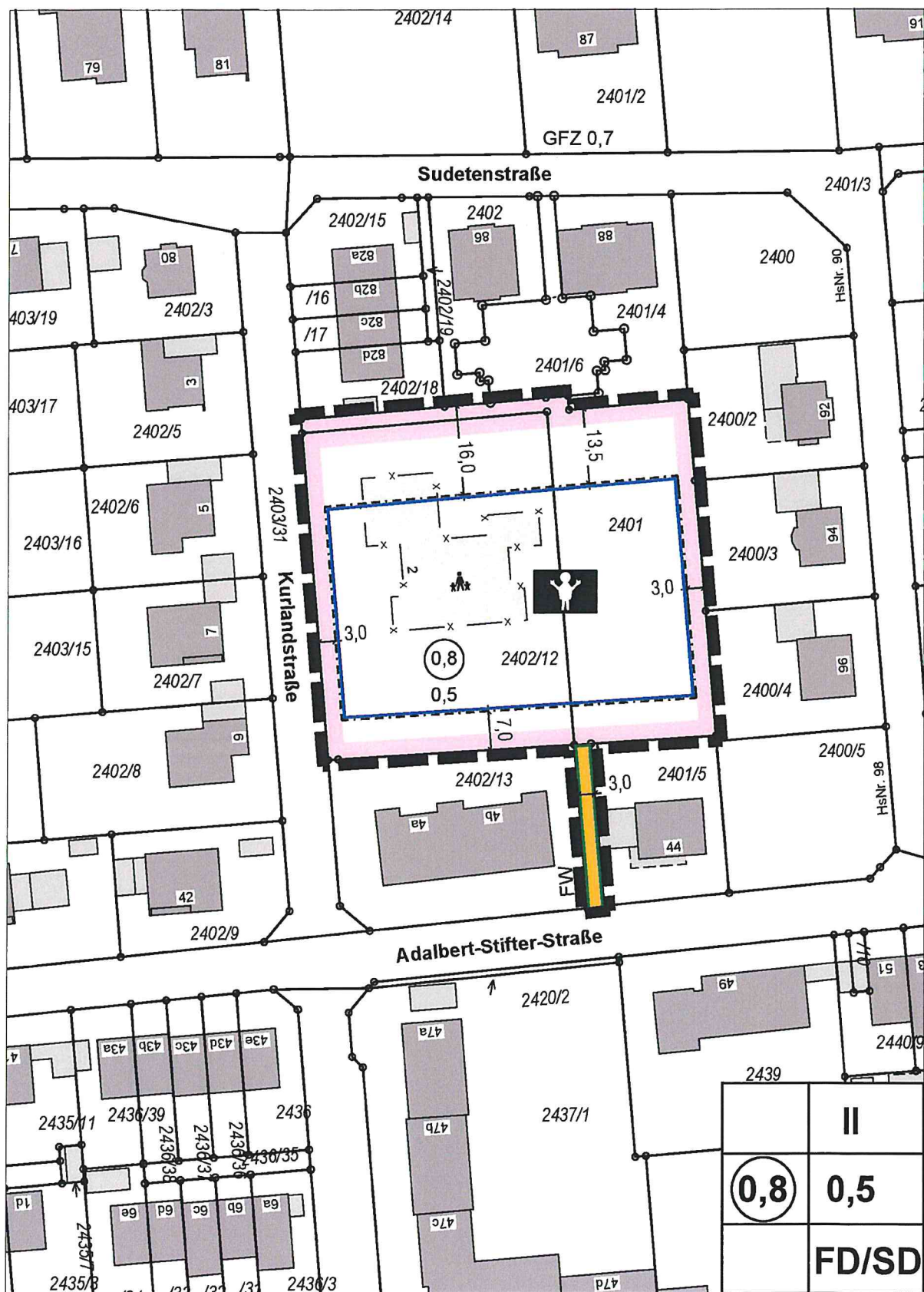
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.02.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 11.02.2020



A) PLANZEICHNUNG

Festsetzungen durch Planzeichen**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

0,8

Geschossflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

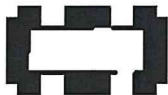
Baugrenze

Verkehrsflächen

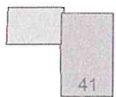
Straßenverkehrsfläche



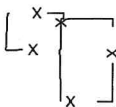
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen

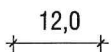
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Abriss



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



Maßangabe in Metern

FW

Fußweg

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- Anlagen für die Betreuung von Kindern
wie z. B. Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Kinderhort, Kindergarten mit den erforderlichen Nebenanlagen
- Kinderspielplatz
- Stellplätze mit ihren Zufahrten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,5.

(2) Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,8.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Terrassen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 HÖHEN DER GEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Als maximale Höhen werden festgesetzt:

Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) darf maximal 25 cm über anliegender Oberkante der Kurlandstraße in Fahrbahnmitte liegen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Lauingen (Donau), den 17. Juli 2020



.....
Müller, 1. Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

2.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Lauingen (Donau) hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2020 bis einschließlich 31.03.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.03.2020 bis 30.04.2020 durchgeführt.
3. Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 02.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Lauingen (Donau), 14.07. 2020

.....
Müller, 1. Bürgermeisterin

4. Ausgefertigt
Stadt Lauingen (Donau), 15.07.2020

.....
Müller, 1. Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 16.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Stadt Lauingen (Donau), 17.07.2020

.....
Müller, 1. Bürgermeisterin

D) BEGÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Lauingen ist bemüht ein attraktiver Ort für ein breites Spektrum der Bevölkerung zu sein. Insbesondere Familien mit Kindern sollen das Leben in der Stadt Lauingen bereichern und für eine gesunde sozioökonomische Entwicklung stehen. Um u. a. den gesetzlichen Bestimmungen über das Angebot an Kindertagesstätten bzw. Kindergartenplätzen gerecht zu werden, besteht ein dringender Bedarf, Flächen für die erforderlichen Betreuungsplätze zur Verfügung zu stellen. Nachdem der bestehende Kindergarten eher als Provisorium errichtet wurde und den Anforderungen nicht mehr genügt, hat die Stadt beschlossen, einen Neubau zu errichten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit ca. 4.380 m² die Flurnummern 2401 und 2402/12 Stadt Lauingen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

3. VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In ihm muss eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha) festgesetzt sein.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

5. PLANUNG

5.1 Bebauung

Kindertagesstätte

Mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ soll die Möglichkeit offengehalten werden, sowohl einen Kindergarten überwiegend im Westen als auch eine Kinderkrippe im Osten unterzubringen. Die überbaubaren Flächen wurden in Anlehnung an den Bauentwurf des Kindergartens angepasst und lassen geringfügige Erweiterungsbauten zu.

Die Terrassen sowie die Spielflächen mit den Spielgeräten sind ebenso wie Nebengebäude z. B. für Kinderwagen, Mülltonnen auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

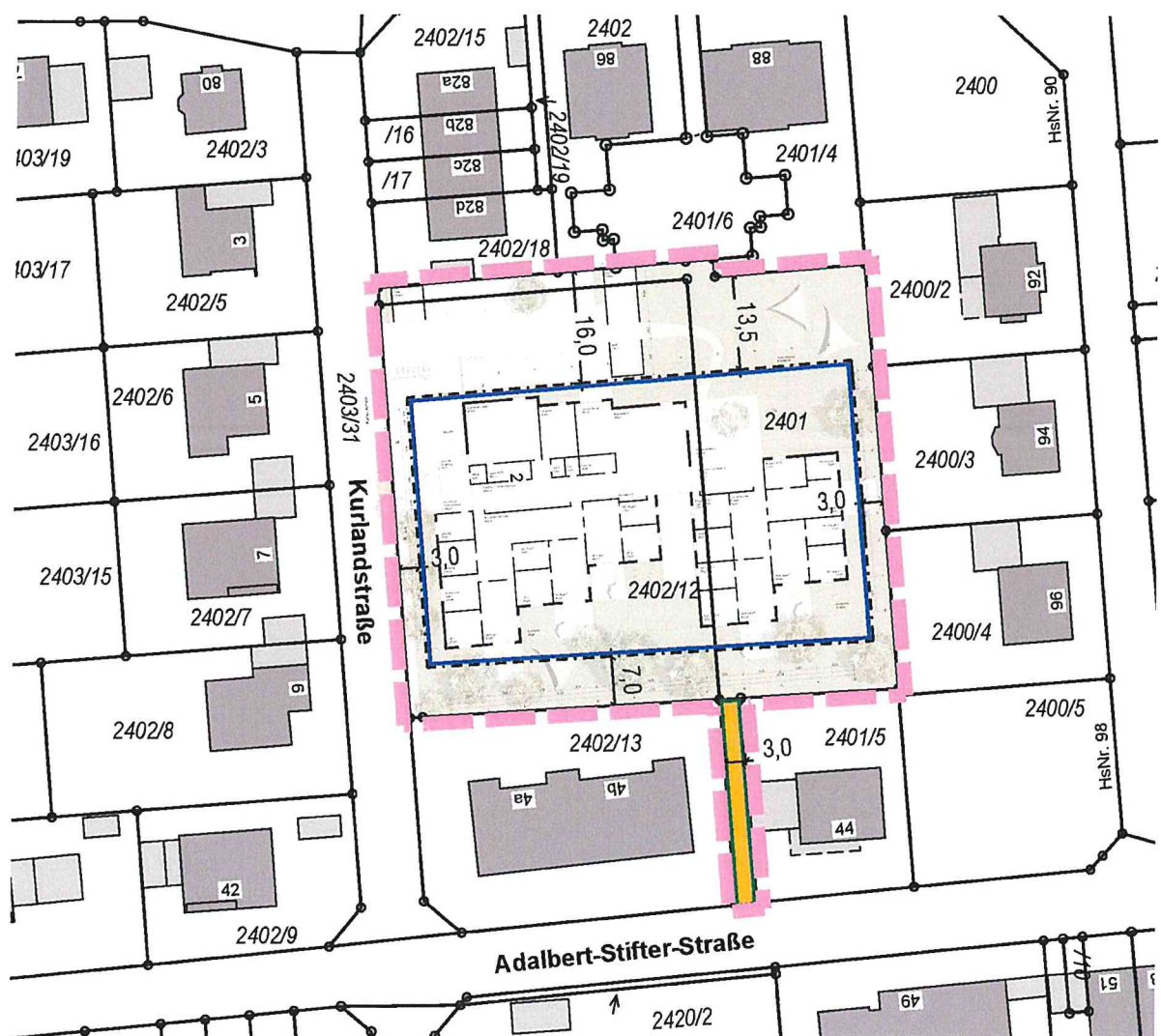


Abb. 2: Darstellung Neubau Kindertagesstätte mit Baugrenze

Parkplatz

Damit die Kinder von den Eltern gebracht und geholt werden können, ist es erforderlich, dass Stellplätze bereitgestellt werden.

Die gewählte Lösung mit 5 Parkbuchten an der Kurlandstraße sowie 15 Stellplätzen an der Nordseite des Gebäudes soll ein absolut überdurchschnittliches und auch möglichst sicheres Angebot für eine Kindertagesstätte dieser Größenordnung geschaffen werden.

Die 15 Stellplätze nördlich des Gebäudes sind primär für das Personal (ca. 24 Personen inkl. aller Aushilfen / Praktikanten, etc.) sowie die Anlieferung der Küche.

5.2 Erschließung

Der Kindergarten ist ausschließlich über die Kurlandstraße angebunden. Die südliche Fußwegverbindung dient zusätzlich als Wirtschaftsweg.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits vollständig erschlossen.

6. GRÜNORDNUNG

Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit und Zustand erhalten bleiben.



Abb. 3: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung o. M. © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung