
STADT LAUINGEN

Landkreis Dillingen an der Donau



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 22.03.2022

Projektnummer: 17013

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

Bearbeitung:
Dipl. – Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Stellplätze	6
5.	Gestaltungsfestsetzungen	6
6.	Bodenschutz und Grünordnung	7
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
8.	Ausgleichsmaßnahmen	8
9.	Ver- und Entsorgung	8
10.	Hochwasserangepasstes Bauen/ Retentionsraumschaffung	8
11.	InKraftTreten	8
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1.	Immissionsschutz	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10
4.	Wasserschutz	10
5.	Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes	10
6.	Niederschlagswasser	11
7.	Erdgasleitung	11

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 22.03.2022.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung, M 1:1.000 (A) mit den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B.1) / Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B.2) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 22.03.2022
- Textliche Festsetzungen (D) in der Fassung vom 22.03.2022
- Vorhaben und Erschließungsplan (F) in der Fassung vom 21.12.2021

Beigefügt sind:

- Begründung (G) mit Umweltbericht (H) in der Fassung vom 22.03.2022
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ der Stadt Lauingen a.d. Donau“, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA20-172-G01-E01-01" vom 14.07.2021
- Bebauungsplan „Fischzucht Schlossmühle“ in Lauingen - Hydraulische Untersuchung vom 03.09.2020 (ea-OPLA_002.01\ma\schi), Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Sonstige Sondergebiete (SO1)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fischzucht Schlossmühle“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, sowie Beherbergungsnutzungen etc. im Zusammenhang mit der vorhandenen Fischzucht, sowie weitere ergänzende Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen.

Zulässig sind:

Im Baufeld 1:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und oder Betriebsleiter und Büronutzungen. Der Anteil der Büronutzung muss mindestens 50 m² betragen.

Im Baufeld 2:

- Schank- und Speisewirtschaften

Im Baufeld 3:

- Beherbergungsbetriebe / Ferienwohnungen

In Baufeld 4:

- allgemeines Wohnen / gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören / Gebäude und Räume für freie Berufe / touristische Nutzung / Beherbergungsbetriebe

In Baufeld 5:

- Wohnungen für Betriebsleiter sowie Personal / gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören / Gebäude und Räume für freie Berufe / touristische Nutzung / Beherbergungsbetriebe

In Baufeld 6:

- Hauptgebäude Fischzucht - Schlachthaus

In Baufeld 7, 8:

- Geräteschuppen / Anlagen zur Kleintierhaltung

In der Fläche „Gastronomie Außenbereich“:

- Alle der Schank- und Speisewirtschaft dienenden Anlagen zur Außenbewirtung

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (vgl. Anlage 1 zur Satzung) verpflichtet hat.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im sonstigen Sondergebiet sind folgende maximale Werte für die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) und die Anzahl der Vollgeschosse (VG) baulicher Anlagen zulässig:

2.1 Grundfläche / Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

a) Grundfläche für Hauptgebäude

BF 1	GR max. 450 m ²
BF 2	GR max. 400 m ²
BF 3	GR max. 140 m ²
BF 4	GR max. 160 m ²

BF 5	GR max. 300 m ²
BF 6	GR max. 100 m ²
BF 7	GR max. 40 m ²
BF 8	GR max. 21 m ²

b) Grundfläche für Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche in den jeweiligen Baufeldern darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis 10 % überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Summe der Grundfläche im jeweiligen Baufeld.

c) Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,45.

Hinweis: Die festgesetzte GFZ bezieht sich auf die gesamten Sondergebietsflächen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Baufenster	Gebäudehöhe als Höchstmaß	Vollgeschosse als Höchstmaß
BF 1	6,0 m	--
BF 2	--	II
BF 3	--	II
BF 4	--	II
BF 5	--	II
BF 6	--	I
BF 7	--	I
BF 8	--	I

Bezugspunkt Gebäudehöhe: Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des hergestellten Geländes.

Hinweis: Die konkreten Höhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 35,0 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. (überdachte) Geräteschuppen, (eingehauste) Fahrradständer oder Standflächen für Müllbehälter oder Freischankflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.

Stellplätze für die Baufenster 1, 3, 4 und 5 sind innerhalb der Baugrenzen oder den festgesetzten Flächen für Stellplätze als offene oder geschlossene Stellplätze zu errichten.

3.3 Abstandsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht. Die zulässigen Gebäudehöhen und Abstände ergeben sich vielmehr aus den Höhen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans.

4. STELLPLÄTZE

Es gilt die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Lauingen.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Die zulässige Dachform sowie die entsprechende Neigung wird in dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

5.2 Dacheindeckung

Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig

5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

6. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Oberflächengestaltung

Offene Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen.

6.2 Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Dächern auszuführen. Freistehende Garagen sind unzulässig.

6.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe ist an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ersatz durch das Anpflanzen zertifizierter gebietseigener Gehölze zu leisten. Die Ersatzpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

In den dem Wohnen dienenden Baufenstern BF 1, BF 4 und BF 6 ist folgende Anzahl an Wohnungen (WE) als Höchstmaß zulässig:

- BF 1: max. 1 WE
- BF 4 und BF 5: insgesamt max. 3 WE

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Hinweis: Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 834 m² wird auf Grundstücken im Stadtgebiet von Lauingen (Flur-Nr. 7415 Gem. Lauingen (Helmeringer Weg) nachgewiesen. Damit verbundene Regelungen zu Kostenübernahme sind im Durchführungsvertrag definiert.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

10. HOCHWASSERANGEPASSTES BAUEN/ RETENTIONSRAUMSCHAFFUNG

10.1 Innerhalb des Baufensters 2 ist der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) in einer Höhenlage von mindestens 426,04 m ü. NHN anzulegen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Büros und sonstige Gewerbebetriebe können unterhalb der festgesetzten Höhenlage angeordnet werden, wenn sie mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.

10.2 Die Bebauung im Baufenster 2 ist erst dann zulässig (=aufschiebende Bedingung), wenn vorher der Verlust an Retentionsraum 1:1 wirksam und funktionsgleich ausgeglichen wurde.

11. INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fischzucht Schlossmühle“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Lauingen, den 19.05.22

.....
Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Betrieb der Außengastronomie (Baufenster BF 3) wurde auf die Tagzeit bis 22.00 Uhr beschränkt. Die Errichtung der geplanten Wohnbebauung führt zu keiner anderen Beurteilung.

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Vorhandene Denkmäler

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet sich folgendes Bodendenkmal

- Nummer 146401 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Lauingen“

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet sich folgendes Bodendenkmal

- Nummer 146377 „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittel- und Jungneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters; Gräber der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters“

2.2 Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und sollten rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. 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.

4. WASSERSCHUTZ

Das Bauvorhaben liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Donau.

Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB in diesen Gebieten untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 WHG kann jedoch die Errichtung oder die Erweiterung einer baulichen Anlage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (wasserrechtlich) genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

5. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

7. ERDGASLEITUNG

Im Planungsbereich werden Erdgasleitungen der schwaben netz GmbH betrieben, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Stadt Lauingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ E) Textliche Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit dem Rohrnetzbeauftragten, Herrn Chris Leichtle, Tel. 0821 455166-529 oder E-Mail: chris.leichtle@schwabennetz.de, in Verbindung zu setzen.