

GEMEINDE DETTENHAUSEN

KREIS TÜBINGEN



ERGÄNZUNGSSATZUNG

„KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG AN DER KIRCHSTRASSE“

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTTEIL

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

– ENTWURF –

23.06.2020

Gemeinde Dettenhausen
Bismarckstraße 7
72135 Dettenhausen
Tel.: 07157 / 126-0

 PLANUNGSGRUPPE KOLZ GMBH
STADTPLANUNG • VERKEHRSPLANUNG • ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A • 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4 Versorgungsflächen
 - 1.5 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
 - 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG AN DER KIRCHSTRASSE"
 - 2.1 Dächer
 - 2.2 Fassadengestaltung
 - 2.3 Gestaltung der Stellplätze Erschließungsflächen
 - 2.4 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Baugrund / Hydrologie
 - 3.3 Wasserrecht
 - 3.4 Boden- und Grundwasserschutz
 - 3.5 Außenbeleuchtung

4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtung

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke (Kinderbetreuungseinrichtungen, Freispielbereiche, etc.)
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Lager- und Nebenräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Einschrieb im Planteil / zeichnerischen Teil bedeutet:

$GH_{max.}$ = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika darf nicht überschritten werden.

1.2.2 Bezugshöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Planteil / zeichnerischen Teil festgelegte Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull.

1.3 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil / Planteil eingetragene Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (bestehende Umspannstation).

1.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragene Fläche dient der Abführung des anfallenden Niederschlagwassers aus dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum (siehe auch Pkt. 2.4.3)

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Planteil / zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenfläche [M] ist das Vorkommen seltener Pflanzenarten (die Knollige Spierstaude – *Filipendula vulgaris*) dauerhaft zu schützen.

Dazu ist die Fläche während des Baus durch einen im Boden verankerten Bauzaun so abzugrenzen, dass sie nicht für die Lagerung von Boden und Baustoffen und nicht als Baufeld beansprucht werden kann.

Die Fläche ist dauerhaft als extensiv genutzte Wiese zu erhalten.

Dazu ist sie jährlich max. zweimal zu mähen, das Mähgut ist abräumen. Der Erste Schnitt erfolgt Ende Juni.

Düngungen und Bepflanzungen mit Gehölzen oder Stauden sind unzulässig.

Alternativ zum Schutz innerhalb der Außenanlage der Kinderbetreuungseinrichtung ist auch das Verpflanzen der Art in eine geeignet Ersatzfläche möglich.

Die Ersatzfläche muss einen geeigneten Wasserhaushalt (wechselfeucht) sowie eine extensive Grünlandnutzung und bisher keine oder nur wenige Exemplare der Art aufweisen.

Bis zu einer Verpflanzung ist der Bestand wie oben beschrieben vor Beanspruchungen während des Baus zu schützen.

Für die Ersatzflächen gelten ebenfalls die oben beschriebenen Nutzungsaufgaben.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind gemäß dem im Planteil / zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebot [PFG] zwei mittel- bis großkronige Bäume zur Einbindung in die Landschaft und zur Beschattung der Außenspielbereiche zu pflanzen.

Es eignen sich folgende Arten:

- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG AN DER KIRCHSTRASSE"

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Für die Dacheindeckung bei Satteldächern sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Materialien wie z.B. Zink, Kupfer, etc, die keine CE-Kennzeichnung tragen, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

Für Flachdächer sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzunehmen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 12,0 cm betragen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen für die dafür benötigten Dachflächen.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Gestaltung der Stellplätze und Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

2.4 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser)

2.4.1 Ableitung Niederschlagswasser

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Kirchstraße abzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen fließen; es sind geeignete Maßnahmen zu treffen (bspw. Entwässerungsrinnen).

2.4.2 Bemessungsgrundlage

Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen sind nach DIN 1986-100 zu wählen und können dem KOSTRA-DWD 2010R entnommen werden.

Als Drosselabfluss wird der natürliche Drosselabfluss festgelegt. Der Drosselabfluss berechnet sich wie folgt: $Q_{Dr} = A_{Grundstück} \times 0,1 \times r_{15,1}$

Die Drosselabflussspende beläuft sich auf 12,11 l/(sxha).

Mit dieser Drosselabflussspende und den abflusswirksamen Flächen ist ein Retentionsvolumen von 16 m³ erforderlich.

2.4.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Rückhaltevolumen ist nach DWA-A 117 zu ermitteln.

Das Retentionsvolumen kann bspw. in einer unterirdischen Retentionszisterne bereitgestellt werden.

Die Retentionszisterne mit Notüberlauf ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Kirchstraße anzuschließen.

2.4.3 Oberflächenwasser Landschaftsraum

Das aus nördlicher Richtung zufließenden Oberflächenwasser ist über den bestehenden, nördlich gelegenen Wassergraben abzuleiten.

Dazu ist dieser in Richtung Osten entsprechend zu verlängern und das Gelände entsprechend zu modellieren.

2.4.4 Verwendung von Regenwasser

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

(§ 2, § 6 und § 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Baugrund / Hydrologie

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.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Dettenhausen in der seismischen Zone 2.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

3.3 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $lc \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen,

Wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.4.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Landratsamt Tübingen – Umweltschutzamt zu unterrichten.

Das Umweltschutzamt kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

3.5 Außenbeleuchtung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden bzw. keine Abstrahlung in den Himmel erfolgt.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" und den örtlichen Bauvorschriften "Kinderbetreuungseinrichtung an der Kirchstraße" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Ergänzungssatzung mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S.587).

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

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch

Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).