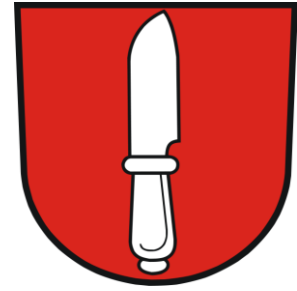


Ostalbkreis

Gemeinde Bartholomä



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lauterburger Straße - Stern“

- Vorentwurf -

Inhalt

Zeichnerischer Teil

Schriftlicher Teil

Begründung

~~Umweltbericht mit~~

~~artenschutzrechtlichem Fachbeitrag – in Bearbeitung~~



Ingenieurbüro

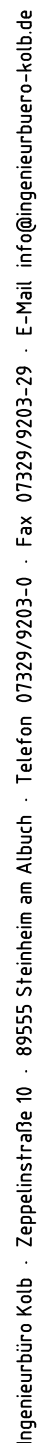
Helmut Kolb

Zeppelinstraße 10

89555 Steinheim am Albuch

Telefon: 073 29 - 92 03 - 0

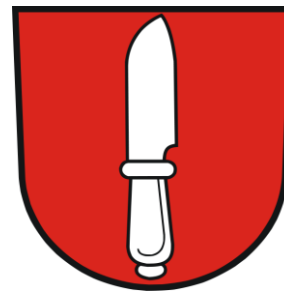
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29



in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Ostalbkreis

Gemeinde Bartholomä



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lauterburger Straße - Stern“

Schriftlicher Teil

- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 30.09.2020


.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 20 BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO)	4
2.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	4
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	5
4.1	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
4.2	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
5.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	5
6.	Pflanzliste.....	5
7.	Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	5
8.	Schmutzwasserableitung	6
II.	Örtliche Bauvorschriften	7
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	7
1.1	Dachform und Dachneigung	7
1.2	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	7
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	8
2.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen	8
2.2	Einfriedungen.....	8
2.3	Freiflächen	8
3.	Freileitungen (§ 47 (1) LBO)	8
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	9
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
2.	Geologie.....	9
3.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)	9
4.	Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977).....	9
5.	Lärmschutz	10
6.	Hochwasserschutz	10
IV.	Verfahrensvermerke	11
V.	Ausfertigungsvermerk:.....	12

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zugelassen werden ausschließlich ein Seniorenpflegeheim mit betreutem Wohnen und Tagespflegeeinrichtung, Mehrgenerationenwohnen und ein Ärztehaus. Sonstige dieser Zweckbestimmung dienenden, untergeordneten und integrierten Anlagen für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische, seelsorgerische Zwecke, sowie Versorgung-, Gesundheits-, Pflegedienstleistungsbetriebe oder Gastronomieeinrichtungen, Cafés, Bistros, Kioske (auch mit öffentlichen Betrieb) werden ebenfalls zugelassen

Zulässig sind entsprechend der oben genannten Zweckbestimmung:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

Z = III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

i.S. der offenen Bauweise jedoch mit Gebäudelängen bis max. 65 m

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist hierbei die Rohfußbodenhöhe definiert. Abweichungen von der festgelegten EFH bis max. $\pm 0,25$ m sind zulässig.

Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Folgende Gebäudehöhen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

TH max. 13,00 m

FH max. 14,00 m

Die maximal zulässige First- bzw. Traufhöhe ist das Höchstmaß zwischen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei Pultdach ist die untere Traufhöhe maßgebend. Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. $1/3$ der Gebäudelänge überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten im Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der

Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Benachbarte Garagen und Carports sind in der Gestaltung einander anzugleichen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausreichende Sichtverhältnisse zu den Gehweg- und Fahrbereichen sicher zu stellen. Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind frei zu halten.

4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausreichende Sichtverhältnisse zu den Gehweg- und Fahrbereichen sicher zu stellen. Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind frei zu halten.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

- in Bearbeitung -

6. Pflanzliste

- in Bearbeitung -

7. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig. Die Bemessung der Sickermulde ist entsprechend den Richtlinien des ATV Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen und durch einen Planer nachzuweisen. Für die Vordimensionierung kann überschlägig mit 5-10 m² Versickerungsfläche pro 100 m² angeschlossene versiegelte Niederschlagsfläche ausgegangen werden. Die Einleitung in die Sickerstelle hat oberirdisch zu erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Drosselabfluss aus privaten Rückhaltungen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Regenrückhalteanlagen (z. B. Zisternen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche empfohlen. Bei Rückhalteanlagen als Zisterne darf das Volumen zur Brauchwassernutzung nicht angerechnet werden. Der entsprechende Überlauf ist dann der geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

8. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Die längere Gebäudeseite muss auf Traufseite sein.

Dachaufbauten sind entsprechend der rechtskräftigen „Satzung der Gemeinde Bartholomä über die Zulassung von Dachaufbauten bzw. der Gestaltung der Dächer (Gaubensatzung)“ in ihrer jeweils geltenden Fassung auszuführen.

Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

Folgende Dachneigungen sind festgesetzt:

- Satteldächer (SD) 25 ° bis 45°
- Zeltdächer (ZD), Walmdächer (WD) 25° bis 45°
- Pultdächer (PD) 3° bis 20°
- versetztes Pultdächer (VPD) 15° bis 45°

Begrünung von Dächern bis einschließlich 10° Dachneigung:

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Kombinationen aus Gründach und solarenergetischer Nutzung sind möglich. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche, mit feuerverzinntem Kupferblech (TECU-Zinn).

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LOB)

Werbeanlagen sind in öffentlichen und privaten Grünflächen und Verkehrsflächen nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal ist in Ausnahmefällen möglich.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen als Zaun oder Mauer („Toteinfriedungen“) sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen als Hecke („Lebendeinfriedungen“) sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Sämtliche Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Der Abstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraßen, sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

2.3 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9 (1).

3. Freileitungen (§ 47 (1) LBO)

Medienleitungen als Freileitungen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Bartholomä anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsreich von Gesteinen der Unteren Felsenkalk-Formation des Oberjuras, die auch als Massenkalk-Formation ausgebildet sein können.

Verkarstungserscheinungen, die uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung sind nicht ausgeschlossen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

3. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Grundwassererfassungen im Brenztal (LUBW - Nr. 1).

Die Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

(Rechtsverordnung des Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1 - WR VI 704/1).

5. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Rahmen der Bauausführung sind die AVV Baulärm und die unter 3.1 festgesetzte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

6. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenerereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Dem Bauherr wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

www.starkgegenstarkregen.de

IV. ~~Verfahrensvermerke~~

Beschluss über die ~~Aufstellung eines Bebauungsplanes~~ gem. § 2 (1) BauGB	vom
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Beschluss über den Entwurf unter Berücksichtigung der einge- gangenen Bedenken und Anregungen (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 20/2013	am
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom
als Satzungen beschlossen wurden.

Bartholomä, den



.....

(Thomas Kuhn)

Bürgermeister

~~V. Ausfertigungsvermerk:~~

~~Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.~~

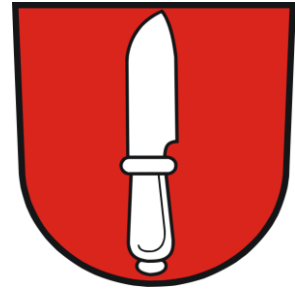
~~Bartholomä, den~~

.....

_____(Thomas Kuhn)
____Bürgermeister

Ostalbkreis

Gemeinde Bartholomä



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lauterburger Straße - Stern“

Begründung

- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 30.09.2020


.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet.....	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Standort	3
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2.2 Topographie.....	3
1.2.3 Geologie / Boden	3
1.2.4 Geltungsbereich	3
1.2.5 Flächengrößen.....	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	4
2. Begründung.....	5
2.1 Erfordernis der Planung	5
2.2 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.3 Standortüberprüfung	7
2.4 Bedarfserklärung.....	7
3. Rechtsverhältnisse	8
3.1 Bebauungsplan	8
3.2 Bebauungsplanverfahren	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung.....	8
3.4 Regionalplan	8
3.5 Landesentwicklungsplan	9
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	10
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen	10
4.1.1 Verkehrserschließung	10
4.1.2 Versorgung	11
4.1.3 Entsorgung.....	11
4.1.4 Bauliche Nutzung	11
4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften	12
4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
4.2.2 Werbeanlagen.....	12
4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen	13
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....	13

Beilage: ——— Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

————— Zeeb & Partner, Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Bartholomä liegt am östlichen Rand der Schwäbischen Alb und gehört dem Ostalbkreis an. Bartholomä ist eine attraktive Wohngemeinde mit hohem Freizeit- und Erholungswert. In waldreicher Gegend liegt Bartholomä ca. 650 m ü N.N. hoch auf dem Albuch und bietet ausgedehnte Wander- und Radwege, einladende Gasthöfe und eine wunderschöne Landschaft. Mit derzeit ca. 2050 Einwohner und einer Gemarkungsfläche von 2075 ha bietet Bartholomä auch ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Urlaub abseits von Trubel und Hektik. Von den vielen Besuchern wird das rege und vielfältige kulturelle Leben geschätzt.

Quelle: www.bartholomae.de

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bartholomä und grenzt im Norden und Süden an bestehende Wohnbebauung. Im Osten verläuft die „Lauterburger Straße“. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese).

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab.

1.2.3 Geologie / Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Grundwassererfassungen im Brenztal (LUBW - Nr. 1). Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Felsenkalk-Formation des Oberjuras, die auch als Massenkalk-Formation ausgebildet sein können. Verkarstungserscheinungen, die uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung sind nicht ausgeschlossen.

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Bartholomä: 36 und 36/1.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Süden durch: Wohnbebauung (Mischgebiet),
- im Osten durch: Lauterburger Straße, Wohnbebauung (Mischgebiet)

- im Westen durch: landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	4.530 m ²	
Geplante Mischfläche	ca.	3.975 m ²	88 %
Private Grünfläche	ca.	555 m ²	12 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Privatbesitz. Die Eigentümer sind Initiatoren und stehen mit dem Vorhabensträger, Investoren und Planern sowie der Gemeinde im engen Kontakt.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Bartholomä beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit betreutem Wohnen und einer Tagespflegeeinrichtung, sowie die Errichtung von Mehrgenerationenwohnen und einem Ärztehaus gebündelt an einem Standort zu schaffen. In Bartholomä ist eine solche Einrichtung nicht vorhanden. Die wohnortnahe hausärztliche Versorgung und darüber hinaus gehende Leistungen des Gesundheitswesens und der Pflege haben für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung größte Bedeutung. Die Nachfrage an den genannten Angeboten ist präsent und stetig zunehmend. Um die Versorgung von Bartholomä mit hausärztlichen Leistungen und weiteren Leistungen des Gesundheitswesens zu sichern, soll ein Mischgebiet für die Ansiedlung von Pflegeheim mit betreutem Wohnen und Tagespflegeeinrichtung, Generationenwohnen und Ärztehaus durch die Bebauungsplanaufstellung ermöglicht werden.

Die geplante Pflegeeinrichtung sieht ca. 90 Kleinwohnungen vor, die Platz für ca. 120 Bewohner (inklusive Tagespflegeeinrichtung) schafft. Das attraktive Pflegeheim wird baulich einer U-Form entsprechen und im entstehenden Innenhof wird ein großflächiger Garten (Garten der Sinne) angelegt. Im separaten Ärztehaus sollen neben der modernen Praxis auch weitere Dienstleistungen im Bereich des Gesundheits- und Versorgungswesens untergebracht werden z. B. Fußpflege, Physiotherapiepraxis und Friseur, sowie im Dachgeschoss eine Wohnung. Das Generationenhaus ist getrennt von der Pflegeeinrichtung zu betrachten. Das Gebäude mit Tiefgarage bietet generationenübergreifenden Wohnraum für ca. 8 eigene abgeschlossene Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets.

2.2 Begründung der Erforderlichkeit

Die ambulante ärztliche Versorgung in Baden-Württemberg wird zum größten Teil durch niedergelassene Vertragsärzte, das heißt Hausärzte und Fachärzte (zum Beispiel Hautärzte, Orthopäden, Kinderärzte usw.) sowie niedergelassene Zahnärzte und Psychotherapeuten sichergestellt. In geringerem Umfang und besonders bei hochspezialisierten

Leistungen und seltenen Erkrankungen nehmen auch Krankenhäuser im Team mit niedergelassenen Ärzten an der ambulanten ärztlichen Versorgung Teil.

Viele junge Ärztinnen und Ärzte zieht es in Städte und Ballungsgebiete, was auf dem Land zum Teil zu erheblichen Nachwuchsproblemen führt - insbesondere im hausärztlichen Bereich.

Die Gründe für den Nachwuchsmangel sind vielfältig:

- Besonders schwer wiegt, dass mehr Ärztinnen und Ärzte in den Ruhestand gehen als junge Medizinerinnen und Mediziner nachfolgen.
- Auch die bundesgesetzlich vorgegebene Bedarfsplanung (in vielen Facharztgebieten nur großräumig und im Übrigen unflexibel) und die unzureichende Nutzung sektorenübergreifender Versorgungsressourcen tragen zu der Verteilungsproblematik bei.
- Viele der neu in die Versorgung einsteigenden Ärztinnen und Ärzte wollen anders arbeiten als ihre älteren Kollegen. Neben dem Streben nach einem Beruf, der mehr Zeit für das Familienleben lässt, gibt es auch den Wunsch, mehr im Team zu arbeiten. Auf diese geänderten Bedürfnisse sind die Versorgungsstrukturen auf dem Land noch nicht ausreichend angepasst.

Lokale Versorgungsengpässe ergeben sich besonders im ländlichen Raum. Dort kommen mehrere ungünstige Faktoren zusammen:

- tendenziell niedriger ärztlicher Versorgungsgrad
- hoher Altersanteil bei den Ärztinnen und Ärzten
- vergleichsweise viele Einzelpraxen - das unternehmerische Risiko einer Einzelpraxis erschwert die Praxisübergabe

Angesichts dieser Herausforderungen müssen alle Beteiligten - Bund, Land, Selbstverwaltung und Kommunen – gemeinsam daran arbeiten, die Versorgungsstrukturen, die Arbeitsbedingungen und die örtliche Infrastruktur an den Bedürfnissen der nachwachsenden Ärztegeneration auszurichten.

Quelle: www.sozialministerium.baden-wuerttemberg.de

Mit der Erstellung des Bebauungsplans kann die Gemeinde Bartholomä ihrer Daseinsfürsorgepflicht nachkommen, die ambulante medizinische Versorgung der Gemeinde sichern, stärken und ausbauen sowie altersgerechte Wohnformen realisieren.

2.3 Standortüberprüfung

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll, laut Landesentwicklungsplan, flächenschonend vorgegangen werden (vgl. LEP 2002, S. 19).

Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft soll auf das Unvermeidbare beschränkt werden. (vgl. LEP 2002, S. 26).

Das Plangebiet befindet sich im bebauten nordwestlichen Ortsbereich der Gemeinde Bartholomä. Das Gebäude des Gasthauses Stern (Flurstück 36) wird nach Betriebsaufgabe verfügbar sein, das angrenzende Grundstück (Flurstück 36/1) wird ebenfalls zur Verfügung stehen und kann nach Abbruch des Wohnhauses in den Planungen berücksichtigt werden. Ein Teil des Gasthauses Stern wird erhalten bleiben und in die Planungen der Einrichtung integriert werden, die bauliche Substanz lässt dies zu.

Durch die direkt angrenzende Lauterburger Straße ist das Plangebiet bereits verkehrlich sehr gut angebunden, in fußläufiger Nähe befinden sich Haltestellen des öffentlichen Busnahverkehrs. Zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung. Naherholungs- und Ausflugsziele liegen nur Unweit gelegen.

Zu erwartende Störungen bereits ansässiger Bewohner werden durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen wie es bspw. in einem Wohngebiet der Fall wäre durch die getroffene Standortwahl bereits im Vorfeld minimiert. Der gewählte Geltungsbereich erfüllt die Anforderungen an den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2.4 Bedarfserklärung

Den Planungen des Vorhabens gingen Untersuchungen zum Bedarf voraus. Nicht nur der notwendige Erhalt der ortsnahen hausärztlichen Versorgung wird beabsichtigt, sondern auch ein ganzes Spektrum an Leistungen im Gesundheits- und Pflegewesen sollen mit dem Bauvorhaben abgedeckt werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Kreispflegeplan von 2001 für den Landkreis Ostalbkreis hingewiesen, der den demografischen Wandel thematisiert. Der Bedarf an Gesundheitspflege und altersgerechter Wohninfrastruktur resultiert unter anderem aus dem demografischen Wandel. Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es keine Möglichkeiten der vollstationären Versorgung durch ein Pflegeheim. Menschen mit Pflegebedarf in Bartholomä müssen bisher auf Einrichtungen in der Umgebung ausweichen. Der Bedarf beschränkt sich nicht nur auf Pflegeeinrichtungen, viele ältere Menschen wollen so lange wie möglich selbstständig in einer eigenen Wohnung leben. Einrichtungen des betreuten Wohnens erlauben, in einem häuslichen Umfeld angemessen versorgt zu werden. Doch dieser Bedarf kann bislang nicht ansatzweise in der Gemeinde gedeckt werden.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplan

Im gesamten Planbereich liegen momentan keine oder keine qualifizierten städtebaulichen Festsetzungen vor.

3.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

3.3 Flächennutzungsplan

Für Bartholomä liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (5.Änderung, gültig seit 05.01.2006). Dort ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

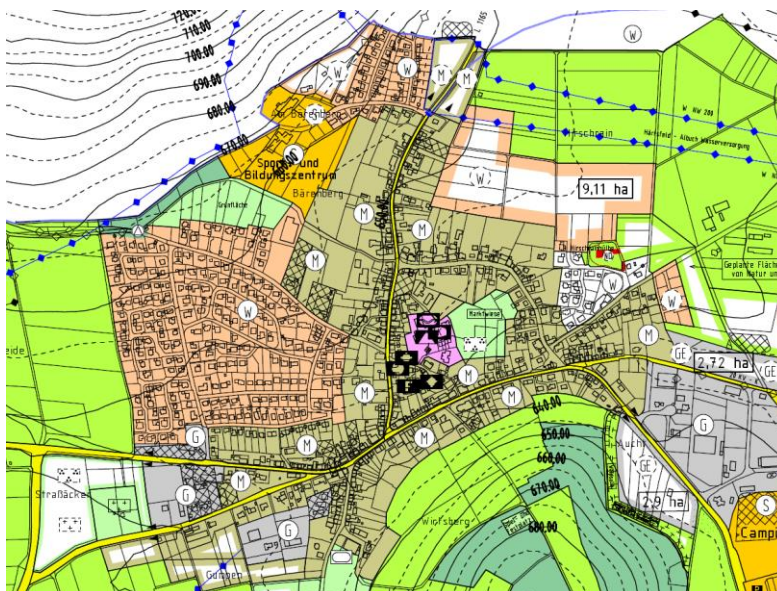


Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan Bartholomä

3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Bauflächen des Geltungsbereichs ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

3.4 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Bartholomä in der Strukturkarte als Erholungsort innerhalb von ländlichem Raum dargestellt. Die Erholungseignung der zugehörigen Erholungslandschaft und die Leistungsfähigkeit der Erholungsinfrastruktur des Erholungsorts Bartholomä als Erholungsgebiet ist zu erhalten und auszubauen. (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, 3.2.4.2 (G) S. 43).

In der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Fläche für Siedlung, Wohnen - Bestand.

Nach aktuellem Stand der Objektplanung werden ca. 120 Personen die Pflegeeinrichtung bewohnen können und ca. 20 Personen in den ca. 8 Wohneinheiten des Generationenhauses (8 x 2,5 Personen/Wohneinheit). Es werden somit voraussichtlich 140 Personen auf einer Fläche von ca. 0,45 ha leben, was einer Einwohnerdichtewert von ca. 310 EW/ha im Plangebiet bedeutet. Dem Grundsatz des schonen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich Rechnung getragen und den Zielen der Raumordnung entsprochen.

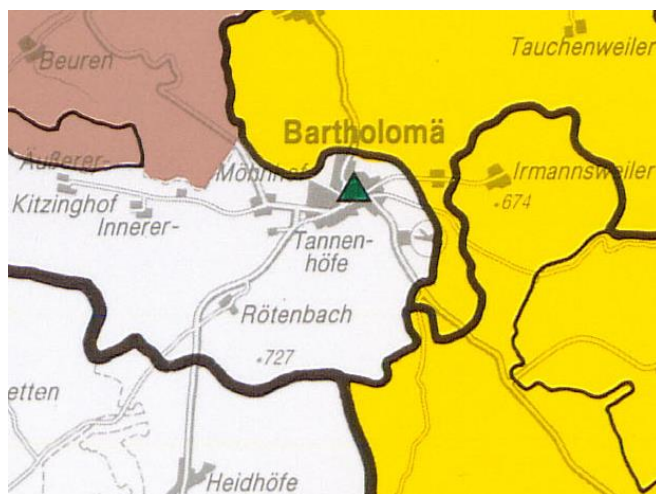


Abbildung Nr. 2: Auszug Strukturkarte - Regionalplan 2010

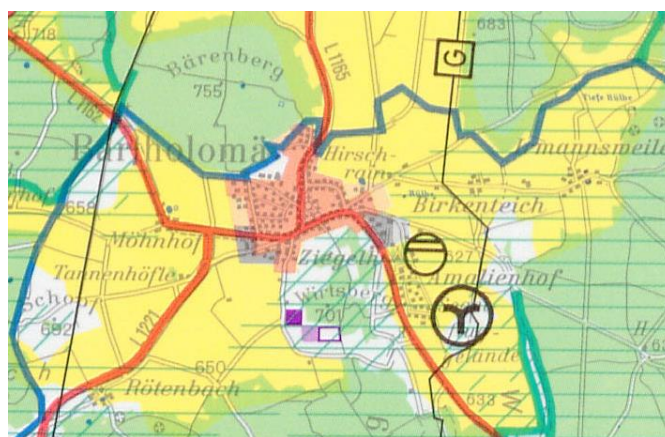


Abbildung Nr. 3: Auszug Raumnutzungskarte - Regionalplan 2010

3.5 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) wird die Gemeinde Bartholomä dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und zum Mittelbereich Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

Dem Landesentwicklungsplan ist zu entnehmen, dass die Dienste und Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der zentralen Orte auszurichten sind. Sie sind so auszubauen und in ihrem Bestand zu sichern, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist. Die Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sollen aus ihrem Einzugsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. (vgl. LEP 2002, S. 26).

Mit der vorliegenden Planung wird eine zeitgemäße, bürgernahe Versorgung gewährleistet, die den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen und Indikationen Rechnung trägt. Die Gemeinde kann den Erhalt der hausärztlichen Versorgung weiterhin sicherstellen und zu weiteren Angeboten der familiengerechten und altersgerechten Infrastruktur beitragen. Der geplante Standort ist aus regionaler Hinsicht sehr gut erreichbar und verkehrs- und nahverkehrstechnisch angebunden.

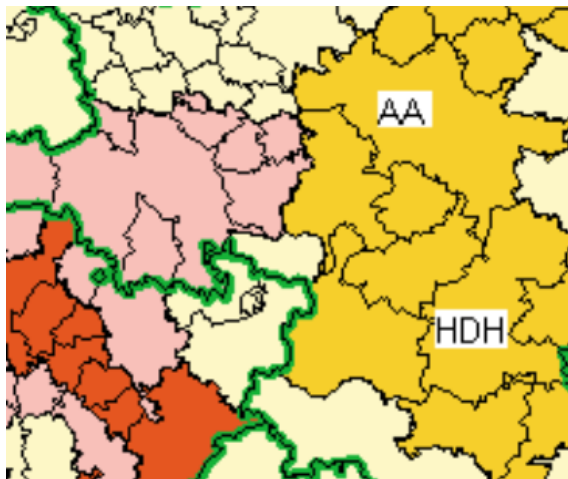


Abbildung Nr. 4: Auszug Landesentwicklungsplan

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Das Grundstück soll direkt von der Lauterburger Straße angedient werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs befindet, steht dieser Andienung nichts entgegen; auch derzeit wird der Planbereich von der Lauterburger Straße aus angefahren. Das bestehende Gehwegnetz entlang der Lauterburger Straße wird beibehalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird innerhalb des Plangebiets verlaufen. Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Lauterburger Straße werden berücksichtigt.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Lauterburger Straße. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und damit dem bestehenden öffentlichen Kanalsystem.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auf der privaten Grünfläche zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung des Grundstücks aus. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Die Objektplanung wird größtenteils mit drei Vollgeschossen errichtet. Die Objekte haben eine maximale Firsthöhe von 14,0 m und eine maximale Traufhöhe von 13,00 m vorgegeben, es entsteht auch ein niedrigeres Objekt mit zwei Vollgeschossen. Nach jetzigem Planungsstand werden die Dächer als Pultdach mit 5° Neigung und Dachbegrünung erstellt.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Objektplanung an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 3 Vollgeschosse und der Begrenzung der Frist- und Traufhöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise unter Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

Eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung kann durch die Festlegungen erfolgen. Durch die gewählte Lage in der bestehenden Mischbebauung soll eine harmonische Einbindung der nachverdichteten Bebauung erfolgen.

Bauweise

Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen mit Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 65 m. In Verbindung mit dem festgesetzten Baufenster können dadurch Gebäude entstehen, die den wirtschaftlichen und gestalterischen Ansprüchen entsprechen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entlang der Lauterburger Straße abgewickelt werden.

4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Mischgebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung und Dachaufbauten getroffen. Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

4.2.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht des Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen, die den Anforderungen privater Mischflächen Rechnung tragen und nicht zu sehr einschränken.

Freiflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen zulässig. Dies vermindert die Aufheizung

Freileitungen

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie Hinweise gegeben.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

~~Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen wurde ein Umweltbericht erstellt.~~

~~Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.~~

~~Der Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.~~

- in Bearbeitung -