

## TEXTTEIL

### **zum Bebauungsplan „Klosterareal“ Gammertingen-Marienberg Fassung vom 04.10.2016**

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ges. vom 20.10.2015 ( BGBl. I S. 1722 ).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ges. vom 11.06.2013 ( BGBl. I S. 1548 ).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 ( BGBl. 1991 I S.58 ),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 ( BGBl. I S. 1509 ).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 ( GBl. S. 357, ber. S. 416 ),  
geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 ( GBl. S. 501 ).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 ( GBl. S. 581, ber. S. 698 ),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 ( GBl. S. 870 ).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch den Lageplan vom 04.10.2016 bestimmt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiete (**SO**) gem. § 11 BauNVO

mit folgender Zweckbestimmung und Art der Nutzung:

#### **SO 1:**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Verwaltung, Begegnungsstätten, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, sowie Schulen, Bildungseinrichtungen und Einrichtungen für Menschen mit und ohne Behinderung, z.B. Künstlerhaus (Ateliers)

Zulässig sind

- Anlagen für Einrichtungen der Verwaltung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Bildungseinrichtungen, Begegnungsstätten, Schulen und zugehörige Einrichtungen
- Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Nicht wesentlich störende Betriebe von Künstlern, Kunsthandwerkern oder ähnlichen Einrichtungen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung.
- Angebote des ambulant betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung in Wohnungen und/ oder Wohngemeinschaften.
- Gartenbaubetriebe

## SO 2:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Schulen, Bildungseinrichtungen, sowie Einrichtungen für Menschen mit und ohne Behinderung

Zulässig sind

- Bildungseinrichtungen, Schulen und zugehörige Einrichtungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Einrichtungen zur Betreuung, Pflege und Unterbringung von Menschen mit und ohne Behinderung

## 2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. - siehe Eintrag im Lageplan -

## B. Hinweise

### I. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

### II. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Laucherttal". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 10.11.1992, sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

### III. Geotechnik

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen dem Steilhang im Osten und der Bebauung ist einzuhalten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### IV. Gewerbliches Abwasser

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung zu beachten.

Stand: 04.10.2106