



# GEMEINDE DÜRNAU

## BEBAUUNGSPLAN

### „Südlich Frühlingsstraße“

#### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 03.05.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 01.02.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom 05.02.2024 bis 11.03.2024

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Dürnau, den .....

.....  
Markus Wagner  
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 10.11.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

m quadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“  
(nach § 9 BauGB)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

<b>SO</b>	<p><b>Sondergebiet (SO) Pflegeheim und betreutes Wohnen</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pflegeheims und Einrichtungen für betreutes Wohnen mit den dazugehörigen KFZ-Stellplätzen, baulichen Anlagen und Nebenanlagen.</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gebäude zur Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (z.B. Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume),</li> <li>(2) Gebäude für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büoräume, Wäscherei etc.),</li> <li>(3) der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Serviceeinrichtungen (z.B. Friseur, Läden, Bistro),</li> <li>(4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</li> </ol>
-----------	---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
<p style="text-align: right;">z.B. Gh max. = 8,0m  z.B. BH = 350,50m</p>	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des</p>

	<p>Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (<math>G_h</math> max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone) geregelt.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante, oberer Abschluss des Daches).</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p>
	<p>Punktuelle (max. 10% der jeweiligen Dachfläche) Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig.</p>
	<p>Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.</p>

### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
--	---

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

### 5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Oberirdische Garagen und Carports sind in den Sondergebietsflächen nicht zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze innerhalb des Sondergebiets sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den zusätzlich festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) nicht zulässig.</p> <p>Eine Überdachung von offenen Stellplätzen mit PV-Anlagen ist zulässig.</p>
---	---

**6. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	---

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer sind zu mindestens 75 % und mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, PV-Anlagen, Attika, Attikarandstreifen usw.), als Dachterrasse genutzt werden oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. nur im notwendigen Umfang, mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Begrünung Stellplatzflächen</b></p> <p>Nicht überdachte Stellplatzflächen sind ab dem fünften Stellplatz durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Je fünf nicht überdachter Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bäume sind in der Lage unverbindlich.</p>
---	--

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“  
(nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind mit Aufständungen zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung.</p>

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Südlich Frühlingsstraße“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### 1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

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

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 2. Bodenschutz:

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

#### 3. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

#### 4. Geotechnik/Baugrund:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im Plangebiet von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuhtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei Anschnitt in Baugruben-böschungen/wänden zu Rutschungen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sicker-schäfte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

#### 5. Erdwärmesonden:

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arlitenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach hiesiger Einschätzung kommt die Arlitenkalk-Formation im Plangebiet in ca. 90 m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

#### 6. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

An großflächigen Glasfronten sollten Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden, wie z.B. Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

Einfriedigungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren, wie z.B. Igeln, passiert werden können

#### 7. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

#### 8. Schallschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Pflegeheime werden von der Gammelshauser Straße K 1446 in Teilen überschritten. Punktuell können deshalb fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen benötigt werden. Die Empfehlungen des Schallgutachtens bezüglich der Belüftung sind bei der Gebäudeplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Das Schallgutachten (Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und 18. BlmSchV, rwbauphysik, B24528\_SIS\_01 vom 09.08.2024) liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

9. Landwirtschaft:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.