



## **Bebauungsplan „Sigmaringer Straße - Süd“ Bebauungsplan der Innenentwicklung**

### **Bebauungsvorschriften**

Entwurf 04.10.2017

Erneute Beteiligung - Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten (blau markiert)



## **Bebauungsplan „Sigmaringer Straße - Süd“**

AUFTRAGGEBER: Stadt Gammertingen  
Bürgermeister Holger Jerg  
Hohenzollernstraße 5  
72501 Gammertingen

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner  
Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Proj. Nr. 1761

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1.2.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2.2. Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.3. Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.2.4. Bauweise .....	4
1.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.2.6. Stellplätze, Carports und Garagen .....	4
1.2.7. Nebenanlagen.....	5
1.2.8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	5
1.2.9. Verkehrsflächen .....	5
1.2.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser .....	6
1.2.11. Private Grünflächen .....	6
1.2.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.2.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
1.2.14. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen .....	7
1.2.15. Höhenlage der Gebäude .....	8
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
2.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	10
2.2. Dachgestaltung.....	10
2.2.1. Dachform / Dachneigung .....	10
2.2.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.....	11
2.3. Fassaden .....	11
2.4. Werbeanlagen .....	11
2.5. Gestaltung unbebauter Flächen .....	11
2.5.1. Einfriedungen .....	11
2.5.2. Freiflächen .....	11
2.6. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke.....	12
<b>3. HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
3.1. Altlasten .....	14
3.2. Baumschutz .....	14
3.3. Retentionszisternen .....	14
3.4. wasserrecht.....	15
3.5. Höhenaufnahmen .....	16
3.6. Fernmeldeanlagen / Telekommunikationslinien .....	16
3.7. Duldung von Beleuchtungskörpern .....	16
3.8. Bodenschutz .....	16
3.9. Energieversorgung.....	17
3.10. Archäologische Denkmalpflege.....	17
3.11. Hochwasserschutz .....	17
3.12. Abfall.....	17

<b>3.13.</b>	<b>Nähe zu Gleisanlagen .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.</b>	<b>Gammertinger Liste.....</b>	<b>17</b>
<b>4.2.</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>19</b>
4.2.1.	Pflanzliste 1: Pflanzgebote für die Begrünung von Stellplatzanlagen .....	19
4.2.2.	Pflanzliste 2: Pflanzgebote für die Ortsrandeingrünung .....	19

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
3. Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl.S.501) m.W.v. 11.03.2017.
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 01.01.2017
7. Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S.585), in Kraft getreten am 14.07.2015
8. Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
9. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

## 1.2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

### 1.2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan ist die Planzeichnung maßgeblich.

### 1.2.2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. BauNVO

#### Sondergebiet SO1 „Textil- und Drogeriemarkt“

§ 11 (3) BauNVO

Im SO1 ist ein Textil- und Drogeriemarkt mit insgesamt 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zulässig. ~~Dabei entfallen auf den Textilmarkt 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und auf den Drogeriemarkt 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.~~ Dabei sind für den Textilmarkt max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Drogeriemarkt max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zulässig sind außerdem die für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

#### Sondergebiet SO2 „Discounter“

§ 11 (3) BauNVO

Im SO2 ist großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als Discounter mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1  
Abs. 5, 6 und 9  
BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit einem nur mischgebietsverträglichen Störpotenzial.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Gammertinger Liste sind nicht zulässig.

Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen.

#### Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Gammertinger Liste sind nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2.3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. §§ 18, 19, 20  
BauNVO

#### Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung

#### Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe)

§ 18 BauNVO

Siehe Einschriebe in der Planzeichnung

Die Höhen werden jeweils von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gemessen. Diese sind gemäß Ziffer 1.2.15 definiert.

Die Wandhöhe gilt ausschließlich für Gebäude mit geneigten Dächern im SO1 und SO2. Sie wird definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Außenhaut.

Die Firsthöhe gilt für Gebäude mit geneigten Dächern. Sie wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe gilt für Gebäude mit Flachdach. Sie wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

Technische bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) dürfen die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

### 1.2.4. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im SO 1, MI und GEE gilt die offene Bauweise. Im SO 2 gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne die Längenbeschränkung für Gebäude.

§ 22 (2) BauNVO

### 1.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

§ 23 BauNVO

### 1.2.6. Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze samt Zufahrten und Verkehrsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 12 BauNVO

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2.7. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen innerhalb der Baufenster zulässig.

§ 14 BauNVO

Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien sind im SO1, SO2 und GEE innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2.8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung sind Sichtfelder zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtfelder ist jegliche sichtbehindernde Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung o.ä. zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe unzulässig.

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone zur B32 zu beachten. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Gebäude und bauliche Anlagen unzulässig. [Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.](#)

#### 1.2.9. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist die Zufahrt zur B32 ausschließlich im Bereich der Verkehrsfläche zulässig.



*1.2.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB  
i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht gemäß Arbeitsblatt ATV A 128 (Richtlinien für die Bemessung und Gestaltung von Regenwasserentlastungsanlagen in Mischkanälen) zu versickern. Der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

Eine von der Festsetzung abweichende Art der Entwässerung ist zulässig, sofern sie im Vorfeld mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt wird.

*1.2.11. Private Grünflächen*

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und „Wiesenflächen“ sind in naturnaher Weise unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel zu gestalten und zu pflegen.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Befestigung von Grundstücksflächen

Die Befestigung der Grundstücksflächen ist wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge).

Dächer

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung bzw. gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.

#### Versickerung

Im Bereich von Versickerungsstellen für das Niederschlagwasser ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

#### Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten.

### *1.2.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf dem Grundstück Flurstück 356/15 sind folgende Rechte festgesetzt:

- a) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zur Bundesstraße (Breite 7,00 m) zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstückes 356/7 und 356/8
- b) ein Leitungsrecht an der südlichen Grundstücksgrenze (Breite 3,00 m) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger sowie der Stadt
- c) ein Leitungsrecht an der nördlichen Grundstücksgrenze (Breite 7,00 m) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger sowie der Stadt

### *1.2.14. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen*

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

#### Begrünung von Stellplatzflächen im SO1 „Textil- und Drogeriemarkt“ und im SO2 „Discounter“

Stellplatzanlagen sind zu begrünen: pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Zur Pflege der Bäume ist über einen Zeitraum von 15 Jahren hinweg alle 3 Jahre ein Pflegeschnitt erforderlich.

#### Begrünung von Stellplatzflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI)

Stellplatzanlagen sind zu begrünen: pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern

zu dulden. Zur Pflege der Bäume ist über einen Zeitraum von 15 Jahren hinweg alle 3 Jahre ein Pflegeschnitt erforderlich.

#### Ortsrandeingrünung

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Bäume gemäß Pflanzliste 2 innerhalb der privaten Grünfläche, [im MI](#) und im GEE entlang der Grundstücksgrenze Richtung Lauchert zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind, gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung, um 3,00 m verschiebbar. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern und Nutzern zu dulden. Das Nachbarrecht BW ist zu beachten.

#### Erhalt von Bäumen

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

### *1.2.15. Höhenlage der Gebäude*

§ 9 (3) BauGB

#### Sondergebiet SO1 „Textil- und Drogeriemarkt“ und SO2 „Disco-unter“

Im SO1 und SO2 ist die Höhenlage der Gebäude gemäß Eintrag in der Planzeichnung durch die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,30 m sind zulässig.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet [und Mischgebiet](#)

Im GEE [und MI](#) ist die Höhenlage der Gebäude definiert durch den Schnittpunkt der Diagonalen des Baufenster plus max. 0,50 m.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung Baden-Württemberg

### 2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

### 2.2. DACHGESTALTUNG

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 2.2.1. Dachform / Dachneigung

##### Hauptgebäude im SO1 und SO“

- Für Hauptgebäude sind, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
  - Geneigte Dächer (GD): 20° - 35°
  - Flachdach (FD): 0° - 5°
- Hauptgebäude mit Flachdach sind zwingend extensiv zu begrünen auch Flächen unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

##### Hauptgebäude im GEE

- Für Hauptgebäude sind, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), gegenläufig versetzte Pultdächer (gvPD) und Satteldächer (SD) zulässig.
- Zulässige Dachneigungen:
  - FD: 0°-5°
  - PD: 5° - 15°
  - gvPD: 5° - 15°
  - SD: 5° - 25°
- Hauptgebäude mit Flachdach sind zwingend extensiv zu begrünen auch Flächen unter aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

##### Nebengebäude, Carports und Garagen

Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind zulässig

- Dächer mit einer Neigung bis max. 15°
- Alle Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

### *2.2.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien*

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die Anlagen sind, soweit möglich, blendfrei herzustellen.

## **2.3. FASSADEN**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Es sind Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 20-100% zu verwenden. Farbige Akzente sind zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig

## **2.4. WERBEANLAGEN**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Je werbender Einrichtung ist eine Werbung pro Fassadenseite in Form einer flächigen Werbeanlage am Gebäude zulässig. Richtung Lauchert sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Zulässig sind Fahnen und Pylone bzw. Stelen.
- Beleuchtung von Werbeanlagen: Zulässig sind durchleuchtete oder hinterleuchtete Schriftzüge und Logos sowie eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen mit geeigneten Leuchtmitteln.
- Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern.

## **2.5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

### *2.5.1. Einfriedungen*

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- An Kreuzungen und Einmündungen ist die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.

### *2.5.2. Freiflächen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

## **2.6. ERHALTUNG DER HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKE**

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

Die Höhe von Stützmauern ist im SO1; MI, GEE auf max. 1,5 m beschränkt Die Höhe von Stützmauern ist im SO2 auf max. 2,0 m beschränkt.

### 3. HINWEISE

#### 3.1. ATTLASTEN

Die Flurstücke Nrn. 356/15 und 356/8 der Gemarkung Gammertingen werden im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 01316 mit der Bezeichnung Altstandort "AS Sägewerk Sigmaringer Str. 42" und der Objekt-Nr. 01317 mit der Bezeichnung Altstandort "AS Chem. Reinigung Sigmaringer Str. 44" geführt und sind mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht "unkontrolliert" ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe "Sonstige Flächen, B-Fall" geführt.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

#### 3.2. BAUMSCHUTZ

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

#### 3.3. RETENTIONSZISTERNEN

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

Oberflächenwasser ist durch entsprechende Geländemodellierungen (Damm oder Mulde) dem öffentlichen Kanalnetz fernzuhalten und schadlos abzuleiten. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg (2005) verwiesen.

Die Retentionszisternen sind so auszulegen, dass das Volumen einen Tag nach dem Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Sollte ein Teil des Volumens der Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung dienen, so kann dieser Volumenteil nicht als Retentionsvolumen berücksichtigt werden.

Eine von der Festsetzung abweichende Art der Entwässerung ist zulässig, sofern sie im Vorfeld mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt wird.

### **3.4. WASSERRECHT**

#### Abwasserbeseitigung

##### Kommunales Abwasser:

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfa-  
den zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Eine Versickerung auf Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen ist nicht zulässig; die Situation vor Ort ist vor Erstellung einer Versickerungsanlage zu prüfen.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser dürfen keine Gebäude oder Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden. Ist die Sickerfähigkeit des Untergrunds unklar, so ist ein Sickerversuch zur Bestimmung der Durchlässigkeit durchzuführen.

Für die Versickerung in Gewerbe- oder Industriegebieten sowie bei gewerblicher oder industrieller Nutzung ist beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz ein Antrag auf was-  
serrechtliche Erlaubnis zu stellen.

##### Gewerbliches Abwasser:

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Um-  
welt 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 ange-  
schlossen werden.

Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasser-  
schutzgebiete.



Sollte bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

### **3.5. HÖHENAUFNAHMEN**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

### **3.6. FERNMELDEANLAGEN / TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN**

Auf bestehende Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom ist ggfls. Rücksicht zu nehmen. Beschädigungen hieran sind zu vermeiden.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Entwicklungsgebiet verändert werden müssen oder nicht mehr zur Verfügung stehen, ist mit den dadurch entstehenden Kosten gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu verfahren. Zur Berücksichtigung der Belange der Telekommunikation ist ein Bauzeitplan zu erstellen und mit den Eigentümern der Telekommunikationslinien mindestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen. Ansprechpartner hierzu ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolph-Koping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen.

### **3.7. DULDUNG VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN**

Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen und Beleuchtungsmasten zu dulden (§126 BauGB).

### **3.8. BODENSCHUTZ**

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

#### Reduzierung von Erdmassenbewegungen

- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

### **3.9. ENERGIEVERSORGUNG**

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung sollten Bauinteressenten sich möglichst frühzeitig mit der Gammertinger Energie und Wasserversorgung GEW GmbH in Verbindung setzen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabelanlagen unbedingt eine Planauskunft bei der Netz BW unter Tel.: 07351/53-2135 oder E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

### **3.10. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **3.11. HOCHWASSERSCHUTZ**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan "Sigmaringer Straße Süd" bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) im südlichen Bereich (Grünfläche) betroffen ist.

### **3.12. 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 Baustoff-recyclingmaterial 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.

### **3.13. NÄHE ZU GLEISANLAGEN**

Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahn-nähe).

Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

Ein Antragsteller/Bauherr hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb auf sein Grundstück einwirken können, zu dulden. Die Haftpflichtbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

## 4. ANHANG

### 4.1. GAMMERTINGER LISTE

WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
aus 47.76.1	Blumen		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
		aus 47.51	Heim- und Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
aus 47.52.1	Eisenwaren, Werkzeuge, Befestigungstechnik	aus 47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		aus 47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.54	elektrische Haushaltsgeräte		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		

WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Grillgeräte, Leitern)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) und Campingartikel (inkl. Camoingmöbel)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
aus 47.78.3	Geschenkartikel	aus 47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH Köln, Ludwigsburg; 10.03.2014

## 4.2. PFLANZLISTE

### 4.2.1. Pflanzliste 1: Pflanzgebote für die Begrünung von Stellplatzanlagen Pflanzqualität (mindestens 3x verpflanzt mit Ballen (HmB 16-18))

		<u>Bemerkung:</u>
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn	Eignung als Straßenbaum
<i>A. platanoides</i> „Allershausen“, „Columnare“, „Olmstedt“	Spitz-Ahorn	Eignung als Straßen-/Alleebaum
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ „Frans Fontaine“	Hainbuche	Kalkverträglich (F.Fontaine)
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Kos- ter“	Stiel-Eiche	(gute Straßensalzverträglichkeit), braucht wenig Platz
<i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“	Amberbaum	Schmalkroniger Straßenbaum

### 4.2.2. Pflanzliste 2: Pflanzgebote für die Ortsrandeingrünung Pflanzqualität (mindestens 3x verpflanzt mit Ballen (HmB 16-18))

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Salix alba</i> `Tristis	Trauerweise
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche