



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)
0,8 Geschößflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Flächen

keine

5. Sonstige Planzeichen

Pflanzgebot für Einzelbäume (siehe A Nr. 5)

Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorschlag Grundstücksgrenzen, nicht verbindlich

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Gebäude zum Abbruch vorgesehen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Dachform
H = maximale Gebäudehöhe in m über N.N.

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).

Planzieneverordnung (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 02.02.2016 bestimmt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) BauGB)

Einzelbäume
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind vier hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzliste D) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pflanzqualität: 3 x v mit Ballen, StU 16-18.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Harthausen Süd II" in Gammertingen-Harthausen (Satzungsbeschluss vom 23.02.2016)

(§ 74 (1) Nr. 1 bis 7 LBO)

1. Höhe der Gebäude

- maximale Gebäudehöhe in Meter über N.N., siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)- Gebäudehöhe ist die Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2. Dachneigung, Dachgestaltung, Hauptfirstrichtung

Dachneigung siehe Planeintrag
Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach
Flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind zu begrünen (siehe Nr. 8).
Hauptfirstrichtung: siehe Planeintrag (wahlweise)

3. Garagen und Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

Für jede Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen von der Trochtfelfinger Straße mindestens 5,00 m zurückgesetzt werden, vom Ortsweg mindestens 2,50 m. Bei Ein- und Ausfahrten sind in einem seitlichen Abstand von 5,00 m Einfriedungen mindestens 0,30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4. Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahrten

PKW Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fuganteil.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Sockelmauern

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei soll besonderer Wert auf die Verwendung von heimischen Vogelschutzgehölzen und artenreichen Wiesen gelegt werden.
Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste D) und/oder als Zaun auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugraben.
Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Regenwasser, Dachwasser, Nutzung der Erdwärme

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierbei sind die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie das ATV-Arbeitsblatt A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung zu beachten.

Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen sind nicht erlaubt.

8. Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° sind mindesten extensiv zu begrünen. Die Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung wird empfohlen.

C HINWEISE

I. Bodenschutz

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

II. Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden. Rodungsarbeiten sind im Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) durchzuführen.

III. Umgang mit Gefahrenstoffen, Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwendung 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 Recyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

IV. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung insektenschonende LED Leuchten zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität soll im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr reduziert werden.

V. Bodenfunde, Bodendenkmalschutz

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2, in Tübingen mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Bergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird verwiesen.

VI. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Zwiebelwiese". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.05.1998, sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Das Betreiben von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist nicht erlaubt.

D PFLANZLISTE

Bäume, min. Hochstamm, 3 x v mit Ballen, StU 16-18

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogelbeere/Eberesche

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Sträucher, mind. 3 x v, 125/150

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Rosa canina Heckenrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2015 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 05.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 08.06.2015 bis 10.07.2015 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.06.2015 bis 15.07.2015 gehört.

3. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 29.09.2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.11.2015 bis einschließlich 15.12.2015 öffentlich ausgelegen.

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 23.02.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.02.2016 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Gammertingen, den

7. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister



Bebauungsplan
der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

"Harthausen Süd II"
Gammertingen - Harthausen
Maßstab 1 : 500
Stand 02.02.2016 E1