



ZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)

2,4 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50m zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünflächen

Private Grünfläche -siehe einscrieb im Lageplan-

5. Sonstige Planzeichen

Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen

pfg: Flächenpflanzgebot Feldhecke

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über N.N.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachneigung

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

maximale Gebäudehöhe EFH

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. baurechtsrechtlichen Regelungen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 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).

Planzielenverordnung (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 Art. 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. baurechtsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen außer Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

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 Einscrib im Lageplan -

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

- siehe Einscrib im Lageplan -

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

- siehe Einscrib im Lageplan -

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

Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind abweichend Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

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

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB Ziff. 20)

5.1 Private Grünfläche (Umwandlung von Acker zu Grünland)

Die Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln mit Entwicklung und Pflege einer mäßig artenreichen Feldwiese. Ansatz mit autochthonen Saatgut, z. B. Feldwiesenmischung für die freie Landschaft (Firma Syringa oder vergleichbares Saatgut). Dreischrittmischung ohne Düngung. Mahd 3x jährlich je nach Aufwuchs. 1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, Anfang bis Mitte Juni, spätestens Ende Juni, 2. Mahd frühestens 8 Wochen später, 3. Mahd im September/Oktober. Abfuhr des Mähgutes. Düngung nach zu starkem Nährstoffentzug durch Festmist oder mineralischen Dünger im Abstand von 2 Jahren.

5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:
- Umwandlung von Acker zu einer mageren Flachland-Mähwiese -
Siehe Umweltbericht S. 31

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) BauGB Nr. 25)

6.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Es sind an den eingetragenen 19 Standorten - sowie zusätzlich an drei frei wählbaren Standorten im Gewerbegebiet - großkronige, standortheimische Laubbäumen anzupflanzen und zu erhalten. Eine Abweichung von bis zu 3m vom eingetragenen Standort ist zulässig. Je Baum sind mind. 12m² durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3v, Stammumfang 16 - 18 cm. Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

6.2 Pflanzgebot: (pfg-) Feldhecke

Auf den ausgewiesenen Flächen sind heimische und standortgerechte Sträucher autochthoner Herkunft gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Pflanzabstand in und zwischen der Reihe 1,5m. Pflanzqualität: 2v, 60-100 cm. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.

7. Niederschlagswasser/Dachwasser

Das anfallende Niederschlagswasser/Dachwasser ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht für Betriebszwecke verwendet wird (z.B. Sandplatz mit „Ebbe-Flut-System“).

8. Sichtfeld an der Trochteleffinger Straße

An der gesamten Grundstücksgrenze zur Trochteleffinger Straße ist auf einer Breite von 1,50 m das Baugrundstück von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,8 m auf Dauer freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Alb II" in Gammertingen-Harthausen

(§ 74 (1) Nr. 1 bis 7 LBO)

1. Höhe der Gebäude

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

2. Dachneigung, Dachgestaltung, Dachmaterial

Dachneigung: siehe Planeintrag; Dachform: alle Dachformen sind zulässig; Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Eindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verhänger, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

3. Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Deckschichten, Rasenpflaster, Pflastersteine mit Rasenfuge - Fuganteil über 25%-) herzustellen.

HINWEISE

I. Geotechnik

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, 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.

II. Bodenfunde, Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

III. 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 wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWs) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Das Betreiben von Erdwärmesonden und Wasserpumpen ist nicht erlaubt.

IV. Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall

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. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall nach hat nach den einschlägigen Fachnormen zu erfolgen (U.a. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums vom 14.03.2007, Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 13.04.2004)

V. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBoDSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusetzen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

VI. Reduktion von Lichtemissionen

Zur Außenbeleuchtung sind insektenchonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekorkt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

PFLANZENLISTE

Pflanzliste 1:

Bäume, mind. 10 cm, Hochstamm, 3 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

Pflanzliste 2:

Sträucher, mind. 3 v, 125/150:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pflaumenröhren
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.01.2016 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 28.04.2016 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.05.2016 bis 25.05.2016 durch Offlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.05.2016 bis 15.05.2016 gehört.

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

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

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (1) BauGB am _____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

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

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister



Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Alb II"

Gammertingen - Harthausen

Maßstab 1 : 500

Stand 08.07.2016 E 02