

## ENTWURF

## SATZUNGEN

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722); in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) hat der Gemeinderat der Stadt Gammertingen am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan als jeweils selbständige Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alb II“ und der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils (1 Blatt) vom \_\_\_\_\_

### § 2 BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil (1 Blatt) mit Planzeichnung vom \_\_\_\_\_ und dem Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften vom \_\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird eine gemeinsame Begründung vom \_\_\_\_\_ beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten jeweils mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 (3) BauGB).

Gammertingen, den

.....  
Holger Jerg, Bürgermeister

## TEXTTEIL

### **zum Bebauungsplan „ Gewerbegebiet Alb II“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“**

#### **Fassung vom 08.07.2016**

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 \_\_\_\_\_ bestimmt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen 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 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)

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 Fettwiese. Ansaat mit autochthonem Saatgut, z. B. Fettwiesenmischung für die freie Landschaft (Firma Syringa oder vergleichbares Saatgut). Dreischnittnutzung 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/Okttober. 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. 12m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, 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: 2xv, 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 Trochtelfinger Straße

An der gesamten Grundstücksgrenze zur Trochtelfinger 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 (Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_)**

(§ 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 Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, 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 - Fugenanteil über 25%-) herzustellen.

## Hinweise

### I. Geotechnik

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 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.

### 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 Wasserwärmepumpen ist nicht erlaubt.

### IV. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen 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 Gefahrenstoffen 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 einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

VI. **Reduktion von Lichtemissionen**

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekoffert 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**, min. Hochstamm, 3 xv mit Ballen, StU 16-18:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Die Baumpflanzungen sollten hinsichtlich Art und Standort so gewählt werden, dass deren Kronen, auch bei fortschreitendem Wuchs, die Freihaltung des Lichtraumprofils über den öffentlichen Straßenflächen gewährleisten.

**Pflanzliste 2**

**Sträucher**, mind. 3 xv, 125/150:

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

Aufgestellt: Gammertingen, den \_\_\_\_\_