



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 Geschosflächenzahl
(§ 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 einscrib im Lageplan -

5. Sonstige Planzeichen
Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen

pfg 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 GFZ Geschosflächenzahl GFZ

Bauweise Dachneigung

maximale Gebäudehöhe EFH

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen 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).

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. v. 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. v. 05.03.2010 (BGBl. I S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870).

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.

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, Vergnügungstätten 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 Geschosflächenzahl (§ 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 Fettwiese. Ansaat mit autochthonen Saatgut, z. B. Fettwiesenmischung für die freie Landschaft (Firma Syngus) oder vergleichbares Saatgut). Dreischrittmähung ohne Düngung. Mähd 3x jährlich je nach Aufwuchs: 1. Mähd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser, Anfang bis Mitte Juni, spätestens Ende Juni, 2. Mähd frühestens 8 Wochen später, 3. Mähd im September/Oktober. Abfuhr des Mähgutes. Düngung nach zu starkem Nährstoffzugang 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. Von der Erdkabeltrasse (20 KV) an der Trochelflinger Straße (siehe Lageplan) ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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 Trochelflinger Straße

An der gesamten Grundstücksgrenze zur Trochelflinger Straße ist auf einer Breite von 1,50 m das Baugrundstück von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,8 m auf Dauer freizuhalten. Im Vorfeld der Feldhecke (pfg) ist dieser Bereich als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Rechtsgrundlagen: § 74 LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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 Dachdeckung 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 lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DW-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, Bodendenkmalerschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräben, 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 II 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 VAWSt) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Das Betreiben von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen 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 LBoSchAG). 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, mind. Hochstamm, 3 xv mit Ballen, SKU 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 xv, 12v/15v:

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenröhren
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicer xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa carolina 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 Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.05.2016 bis 15.06.2016 gehört.

3. Auslegungsbefehl

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 26.07.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 02.08.2016 bis 09.09.2016 gehört.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (1) BauGB am 18.10.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 18.10.2016 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Gammertingen, den

Holger Jerg, Bürgermeister

Holger Jerg, Bürgermeister



Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Alb II"

Gammertingen - Harthausen

Maßstab 1 : 500

Stand 04.10.2016 E 01