

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Herdleäcker I, Neufassung“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen

Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die im Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente gemäß der 'Gammertinger Liste', beschlossen vom Gemeinderat am 01.04.2014, anbieten. Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment führen, sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der 'Gammertinger Liste' als Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche, bis zur Schwelle die der Großflächigkeit im Sinne des Plansatzes 2.7.1 Z (5) Regionalplan Bodensee-Oberschwaben entspricht, zulässig.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente gemäß der 'Gammertinger Liste', beschlossen vom Gemeinderat am 01.04.2014, anbieten. Bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment führen, sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der 'Gammertinger Liste' als Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche, bis zur Schwelle die der Großflächigkeit im Sinne des Plansatzes 2.7.1 Z (5) Regionalplan Bodensee-Oberschwaben entspricht, zulässig.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 **Industriegebiet (GI)** (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.3.1 **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.1.3.2 **Nicht zulässig sind:**

Folgende nach § 9 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros,

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhen (ü. NHN-Normalhöhen) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (max. HBA) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Bauten, Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Lichtmasten etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bundesstraße

Entlang der B 32 ist ein 20,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausnahme hiervon bildet ein etwas 15 m langer Bereich auf dem die Abstandsfläche auf 17,5 m reduziert werden darf.

Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen nach § 14 (2) BauNVO sowie das Widerlager einer geplanten Brücke innerhalb des 20,0 m breiten Streifen zugelassen werden, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Sichtfelder

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur B 32 keine direkten Zufahrten zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelvorhabens. Ausgenommen ist die bereits genehmigte Feuerwehr-, Forst-, Landwirtschaft- und Baustellenzufahrt, die an insgesamt 3 Stellen an die B 32 anschließt. Ausnahmsweise wird für den geplanten Brückenschlag über die B 32 vorsorglich die Möglichkeit der Befreiung vom Zufahrtsverbot festgelegt.

1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswassers muss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern es nicht für Betriebszwecke verwendet wird. Im Norden des Bebauungsplanes sind zwei Versickerungsmulden zur Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer anzulegen. Diese werden durch eine weitere Versickerungsmulde außerhalb des Geltungsbereiches ergänzt. 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 Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung abfließt, muss über Filterrinnen vorgereinigt und in die Sickermulden und Rigolen zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser wird in drei Sickerbecken auf Flst. Nr. 2918/2 und 2918/1 (nördliche) und auf Flst. Nr. 2918/46 (südliches) zugeführt und dort versickert.

Hofflächen im Gewerbegebiet sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt 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 angeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens in Zisternen (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

1.10 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.10.1 Niederwald

Gemäß der Baugenehmigung (28.07.2022) von Halle 8 im Nordwesten des Plangebietes ist der betreffenden Waldabstandsbereich (30 m zur Halle) bereits mit einer Begrenzung der Baumhöhe auf nicht mehr als 20 m belegt. Dies wurde über eine Baulast (13.07.2022) fixiert.

Gleiche Vorgaben gelten für den übrigen 30 m Abstandsbereich entlang der Baugrenze. Für diesen ist ebenfalls eine Baulast einzutragen.

Es handelt sich incl. des bestehenden Abstandsbereiches insgesamt um eine Fläche von 2.630 m². (Lage siehe Planzeichnung und Maßnahmenplan 1 intern.). Die Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Eintragung einer Baulast.

1.10.2 Kompensationsmaßnahmen aus den bisherigen Grünordnungsplänen und Umweltberichten

Für die in den Jahren 1997 bis 2006 aufgestellten Bebauungspläne und -erweiterungen im Bereich Herdleäcker wurden jeweils Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen werden im Folgenden nachrichtlich übernommen und im Maßnahmenplan 2 extern dargestellt. Auch die Lage in Bezug auf das Plangebiet ist dem Maßnahmenplan extern zu entnehmen.

- Maßnahme 1 (GOP 1997, Büro Saur im Zuge des Bebauungsplanes 1997)
Kurzbeschreibung: Umwandlung von Fettwiese in artenreiche Wiese auf einer Fläche von 12.000 m².
Lage: Flurstück 2918/8 (Gmk Gammertingen, südl. angrenzend)
Umsetzungsstand: Die Lage der Maßnahme innerhalb des Flurstückes wurde im Jahr 1997 nicht genau festgelegt. Auf dem Flurstück (außerhalb des Geltungsbereiches des Wohngebietes Kohlhalde) ist bereits eine große kartierte FFH-Mähwiese vorhanden. Die angrenzenden Flächen haben ebenfalls ein gutes Entwicklungspotential zur Magerwiese.
- Maßnahme 2 (GOP 2003, Büro Saur im Zuge der B-Plan-Erweiterung 2003)
Kurzbeschreibung: Umwandlung von Fettwiese in artenreiche Wiese auf 15.100 m² und Umwandlung von Fettwiese in gestuften Waldrand auf 800 m².
Lage: Flurstücke 2774, 2537, 2781/1 (Gmk. Gammertingen, Egertsbühl)
Umsetzungsstand: Flurstücke 2781/1 ist als Magerwiese kartiert (Kartierung 2011). Flurstücke 2774 und 2537 sind als Fettwiese anzusprechen. Um die Artenvielfalt weiter zu erhöhen wird empfohlen die Wiese in Streifen mit einer artenreichen Saatgutmischung nachzusähen. Der Waldrand wurde nicht gestuft angelegt. Die erscheint auch nicht mehr sinnvoll, da angrenzend an den Wald ein Grasweg vorhanden ist. Die 800 m² gestufter Waldrand und die nicht vorhandene Magerwiesenfläche (11.740 m²) werden in die aktuelle Bilanzierung aufgenommen und ausgeglichen.
- Maßnahme 3 (UB 2006, 365° freiraum + umwelt, im Zuge der B-Plan-Erweiterung 2006)
Kurzbeschreibung: Umwandlung von Acker und Fettwiese in extensiv genutzte Salbei-Glatthafer-Wiese und Feldhecken. Die Flurstücke 495 und 497 sollen in extensives Grünland, das Flurstück 496 in eine Feldhecke umgewandelt werden. Die Fläche wurde vorher zur Hälfte als fettes Intensivgrünland, zur Hälfte als Acker genutzt.
Lage: Flurstücke 495, 496 und 497 auf der „Höhe“, Gemarkung Harthausen (52.000 m²)
Umsetzungsstand: Die Feldhecke wurde gepflanzt und ist in sehr gutem Zustand (Fotos siehe Fotodokumentation im Anhang). Die Umwandlung von Acker in Grünland und die Extensivierung von Intensivgrünland sind erfolgt. Auf Flurstück 495 (Gmk. Harthausen) wurden auf 25 m², 22 Arten erfasst, darunter Magerkeitszeiger wie *Bromus erectus*, *Knautia arvensis*, *Salvia pratense*, *Tragopogon orientalis* (siehe Erhebungsbogen im Anhang). Auf Flurstück 497 wurden auf 25 m², 15 Arten erfasst. Hier sind vermutlich aufgrund der vorangegangenen Ackernutzung Störzeiger wie *Elymus repens* oder *Rumex obtusifolius* vorhanden. Stellenweise dominiert Ehrenpreis. Um die Artenvielfalt weiter zu erhöhen wird empfohlen die Wiese in Streifen mit einer artenreichen Saatgutmischung nachzusähen.

1.10.3 Kompensationsmaßnahme K1 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

Lage

Die Maßnahme erfolgt auf den Flurstücken 212 und 290, beide Gemarkung Harthausen. Gesamtfläche der Maßnahme: 48.241 m², Lage siehe Maßnahmenplan extern.

Maßnahme

Der bestehende Acker soll eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt werden.

Die Ackerfläche wird mit einer kräuterreichen Wiesenmischung angesät. Um den gewünschten Zielzustand zu erreichen, ist autochthones Saatgut zu verwenden (z.B. Verwendung der Saatgutmischung „02 Frischwiese/Fettwiese, Blumen 30% / Gräser 70%“, der Rieger-Hofmann GmbH oder Syringa „Mischung 02: Fettwiesenmischung“ jeweils Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland oder Saatgut gleicher Qualität aus der Region, alternativ: Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche in der Umgebung). Aussaatstärke: 2 g/m². Verzicht auf Ausbringen von Gülle, mineralischen Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln. Die Mahd erfolgt 2x jährlich. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15. Juni und vor der Hauptblüte der Gräser, der zweite Schnitt erfolgt mit einem Abstand von mindestens 7 Wochen. Das Mähgut wird abgeräumt. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zwei bis drei zusätzliche Pflegeschnitte notwendig.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.11.1 Lärmschutzwand (Aktive Schallschutzmaßnahmen)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche darf eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 8,00 m über Gelände errichtet werden.

1.12 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.12.1 Pflanzbindung (PFB1): Erhalt eines Einzelbaumes

Im Südwesten des Plangebiet wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt (Lage siehe Planzeichnung und Maßnahmenplan). Dieser ist während der Bauphase und langfristig zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit ist dieser durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beschädigungen der Baumkrone und von Wurzeln sind auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

1.12.2 Pflanzbindung (PFB2): Erhalt von Gehölzen

Im Süden und Westen werden Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt (Lage siehe Planzeichnung „PFB“). Diese sind während der Bauphase und langfristig zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit sind diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beschädigungen von Baumkronen und Wurzeln sind auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN. Die festgesetzte EFH darf nicht unterschritten werden.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzungen gilt die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. 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 zwei Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt "Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten. Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden.

Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen. Das Landratsamt weist darauf hin, dass bei Aushubarbeiten auf sog. entsorgungsrelevanten Flächen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

2.3 Bodenfunde, Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Erschließung oder der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Westliche Lauchert“, Zone IIIA (LUBW Nr.: 437-006). Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

2.5 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. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

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- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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 Baustoffrecyclingmaterial 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.

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.7 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

2.8 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität und -dauer ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Die Nutzung von Bewegungsmeldern wird empfohlen.

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass der im Westen angrenzende Waldrand, sowie die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (siehe Flächen von V4 im Maßnahmenplan intern) unbeleuchtet bleiben.

Eine Beleuchtung von Gebäudefassaden ist gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG BW im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, sofern dies nicht aus Gründen der Betriebssicherheit nötig ist.

2.9 Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Herdleäcker I, Neufassung“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen

Landkreis Sigmaringen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Alle Dachformen sind zulässig.
2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.
3. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
4. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und lebenden Einfriedigungen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Durchgehende Sockelmauern/Mauern sind grundsätzlich aus Gründen der Einfriedigung nicht zulässig, außer sie sind auf der Grundstücksgrenze aus statischen Gründen

(Stützmauer) erforderlich. Einfriedungen, Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Die Höhe von Einfriedungen an Grundstücksausfahrten entlang der Fahrbahn im Sichtdreieck wird auf eine maximale Höhe von 0,80 m beschränkt werden.

Alle örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen gelten nur im Bereich zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der festgesetzten Baugrenze.

5. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf pro Grundstück außerhalb der Baugrenze eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, wenn ihre Höhe die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreitet und nicht größer als 8 m² ist.

Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte, die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist in den Monaten April – Oktober zwischen 24 Uhr und 5 Uhr abzuschalten.

6. **Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**

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

7. **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig.

8. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Einfriedigungen
5. Werbeanlagen
6. Verwendung offenerporiger Beläge
7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Reutlingen, den 02.07.2024

Gammertingen, den 02.07.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Andreas Schmidt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Herdleäcker I, Neufassung“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Herdleäcker I, Neufassung“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen

Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss	14.03.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	23.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	23.03.2023
- Einsichtnahme und Erörterung	31.03.2023 – 20.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.03.2023 – 20.05.2023
Entwurfsbeschluss	12.12.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	21.12.2023
- Veröffentlichung des Entwurfs	27.12.2023 – 02.02.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	27.12.2023 – 02.02.2024
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	02.07.2024

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gammertingen, den _____

Bürgermeister
