

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Reiser-Stoll-Areal“

Stadt 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 : 500

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Urbane Gebiete (MU 1 - 4) (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nur zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Lagerplätze, die einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- reine Lagerplätze,
- Gartenbaubetriebe.

Folgende in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe (FH max) beim Satteldach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe (TH max) beim Satteldach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Die Gebäudehöhe (GH max) beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

III Vollgeschosse

Bis maximal drei Vollgeschossen sind folgende Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform zulässig:

Satteldach:

Maximale Firsthöhe (FH max):	12,70 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	9,70 m

Flachdach:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	10,30 m
--------------------------------	---------

IV Vollgeschosse

Bei vier Vollgeschossen sind folgende Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform zulässig:

Flachdach:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 13,00 m

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Garagen haben von öffentlichen Flächen sowie von den Flächen, die mit Leitungsrecht belegt sind, einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben. Sollten diese mit Seitenwänden errichtet werden, müssen sie von Verkehrsflächen mindestens 3,00 m zurückbleiben. Überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Flächen sowie von den Flächen, die mit Leitungsrecht belegt sind, einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind.

1.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder an Grundstücksausfahrten

In den Einmündungsbereichen von Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 3m/30m zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung von Niederschlagswasser (Teilgebiete MU2 und MU3)

Innerhalb der Teilgebiete MU2 und MU3 ist das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach-, Hof- und Belagsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt) sowie der neu hinzukommenden Verkehrsfläche (Verkehrsbelastung < 300 DTV) getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten (bewirtschaftete Zisternen, Retentionsdach, Retentionsboxen etc.).

Für die Teilgebiete MU2 und MU3 ist die Drosselabflussspende auf insgesamt 35 l/(s*ha) zu begrenzen. Der gedrosselte Ablauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 48 WHG).

Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen.

1.9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – Anforderung an die Außenbauteile

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinienplans Karte 8 – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – freie Schallausbreitung – der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud vom 23.08.2023 (Bericht Nr.: 3663/1).

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018, Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{*)}

^{*)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren (Blockinnenbereich). Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zum Schutz vor dem Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden, die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen liegen, Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot (PFG): Pflanzung von Straßenbäumen

An den gekennzeichneten Stellen sind klimaresistente Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der Straßenbäume auf öffentlichen Flächen kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (PFB): Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für die abgegrenzten Teilflächen des Plangebiets über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksabgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

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

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Erdaushub und Bauabfälle

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

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 Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen Obere-Felsenkalke-Formation und Liegende-Bankkalke-Formation, die teilweise von Weißjura-Hangschutt sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Altlasten

Das Flurstück 231/7, Gemarkung Gammertingen, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Flächen-Nr. 02719-000 mit der Bezeichnung „Unfall/Störfall mit gefährlichen Stoffen SBV Heizölunfall Sigmaringer Str. 47 Sigmaringen, Gammertingen – Gammertingen, Stadt“ eingetragen. Nach Rückbau der Gebäude unter fachgutachterlicher Begleitung wird die Fläche künftig nur noch als A-Fall (Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) geführt, d.h. es erfolgt lediglich die Dokumentation des aktuellen Kenntnisstands im Kataster.

Das Flurstück 234/8, Gemarkung Gammertingen, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Objekt-Nr. 01276-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Druckerei Acker, Sigmaringer Str. 53“ geführt und ist mit OU (orientierende Untersuchung) bewertet. Die historische Untersuchung hat Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast ergeben. Auf den Flurstücken wurde über einen längeren Zeitpunkt mit Schadstoffen umgegangen. Es liegen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung nach § 3 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vor. Ziel der OU ist die Feststellung, ob konkrete Anhaltspunkte für den hinreichenden Verdacht einer Altlast bestehen.

Vor einem Neubau auf diesem Flurstück oder einer Nutzungsänderung ist Rücksprache mit dem Landratsamt Sigmaringen, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, erforderlich.

Werden darüber hinaus bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Archäologische Funde

Südlich des Plangebiets liegt eine römische Siedlung (ADAB-Id 107819417) und östlich davon ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld (ADAB-Id. 107821406). Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Die Ausmaße beider Kulturdenkmale sind noch nicht bekannt. Innerhalb des Plangebiets ist im Zuge einer Neubebauung zumindest in den bislang unbebauten Flächen mit weiteren Teilen dieser beiden Kulturdenkmale dringlich zu rechnen.

Da derzeit weder die genauen Ausmaße noch die Dichte der zu erwartenden Befunde in Form von Siedlungsresten und Gräbern bekannt sind, wird darauf hingewiesen, frühzeitig im Vorfeld der Bebauung und sonstiger Bodeneingriffe das betroffene Gelände zu sondieren. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmaele/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

2.6 Baufeldräumung, Gebäudeabbruch und -sanierung

2.6.1 Baufeldräumung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden, sind außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen.

2.6.2 Vorerkundungen vor Gehölzfällungen, Abbruch und Sanierung

Generell ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnerräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit Bußgeld belegt werden kann.

2.7 Maßnahmen des Artenschutzes

2.7.1 Beschränkung der Beleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 21 Abs. 2 NatSchG die Fassade von baulichen Anlagen im Zeitraum vom 01. April bis zum 30. September ganztägig und vom 01. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen.

2.7.2 Vermeidung von Vogelschlag

Ist nach den Bewertungskriterien zum Vogelschlag an Glas nach dem Papier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel nach § 44 BNatSchG auszugehen, wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

2.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten ist.

Im Rahmen einer Neubebauung der Grundstücke ist das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) getrennt vom Schmutzwasser grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten (bewirtschaftete Zisternen, Retentionsdach, Retentionsboxen etc.).

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 48 WHG).

Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

2.9 Verwendung von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In Urbanen Gebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

3. Empfehlungen

3.1 Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser

Zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Reiser-Stoll-Areal“

Stadt 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 Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **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 in Kraft treten 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)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und geringere Neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) ausgeführt werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,0 m überschreiten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 8° sind zu begrünen.

3. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen insgesamt 60 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,50 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung, Bildschirme) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen, nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten, Stellplätze, Platz- und Hofbereiche.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie spezielle Einbauten in den Boden (Vliese, Folien etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

6. Oberflächenbefestigung (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, gering frequentierte Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wasser gebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit festgestellten Bodenbelastungen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
4. Werbeanlagen
5. Gestaltung der unbebauten Flächen
6. Oberflächenbefestigung

Reutlingen, den 23.04.2024

Gammertingen, den 23.04.2024

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

Andreas Schmidt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Reiser-Stoll-Areal“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Reiser-Stoll-Areal“

Stadt Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

	16.05.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	02.06.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	02.06.2023 – 03.07.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	02.06.2023 – 03.07.2023

Entwurfsbeschluss

	21.11.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	30.11.2023
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	01.12.2023 – 02.01.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	01.12.2023 – 02.01.2024

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	23.04.2024
--	------------

Ausgefertigt:

Gammertingen, den 24.04.2024

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

03.05.2024

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Gammertingen, den 03.05.2024

Bürgermeister