

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Unter Raite VI“

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 : 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten 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 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen 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 (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

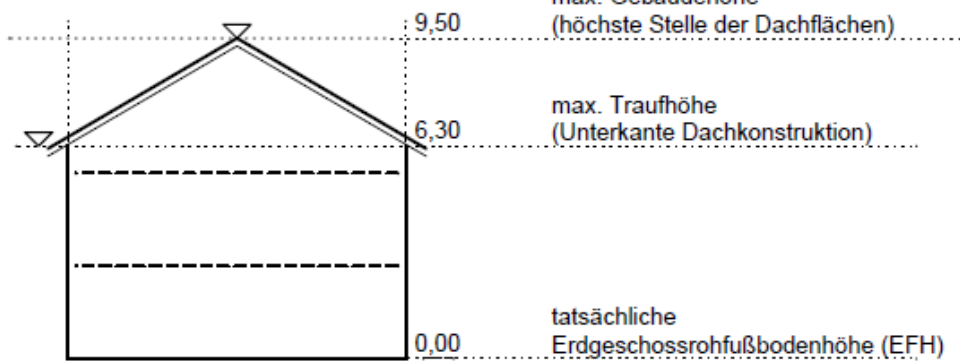
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
FH (Firsthöhe) max.: 9,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach
TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

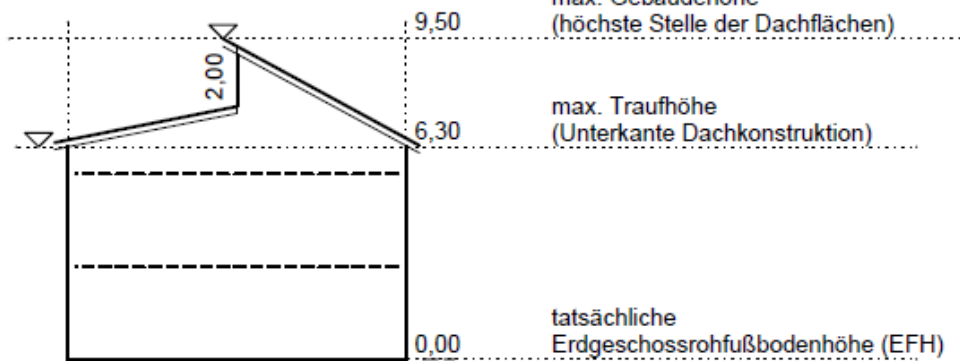
Pultdach
GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

Flachdach
GH (Gebäudehöhe Attika) max.: 6,50 m

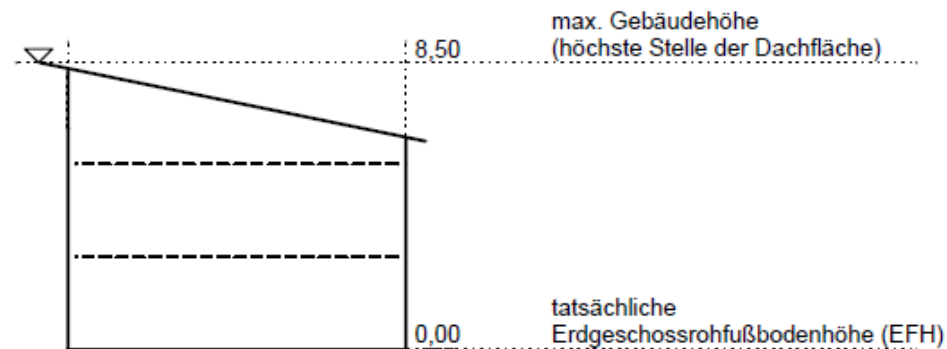
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



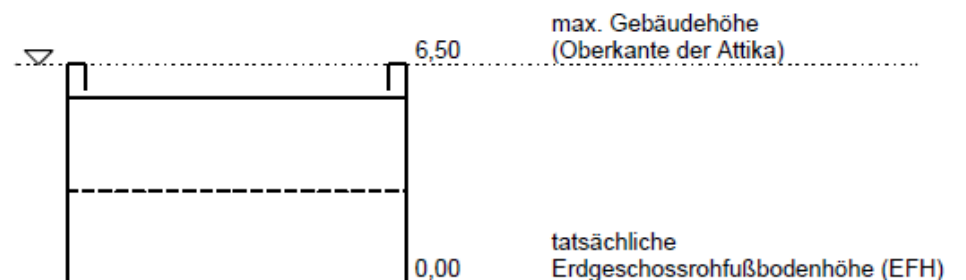
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m und bei Vorhandesein einer Seitenwand mindestens 3,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.
- 1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.9 Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür

Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in das neu zu schaffende Retentionsbecken im Südosten des Geltungsbereiches zugeführt.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün und Rückhaltung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Rückhaltung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Pflanzgebot PFG3 auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

1.11.1 Maßnahme 1: Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit (PFB1 und PFB2)

Die zum Erhalt festgesetzten und am südlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs stockenden geschützten Feldhecken sowie die sich westlich an den Geltungsbereich anschließende Feldhecke, sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit sind diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Sträucher und deren Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

1.11.2 Maßnahme 2: Monitoring

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen wird über ein Monitoring beobachtet:

Entwicklung der neu entwickelten oder neu angelegten Mähwiesen: Bestandskartierung 1, 3 und 5 Jahre nach Beginn der Extensivierung bzw. nach Ansaat. Kartiermethode: Landesweite Methodik der FFH-Mähwiesenkartierung (LRT 6510) (LUBW 2015/2016). Beginn der Extensivierung / Ansaat = Jahr des Satzungsbeschlusses oder Folgejahr.

Das Monitoring ist von einem Fachgutachter durchzuführen. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.11.3 Maßnahme 3: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10 ° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.11.4 Maßnahme 4: Reduktion von Lichtemissionen

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Im Außenbereich sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert,

der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

1.11.5 Maßnahme 5: Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren und bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen zu ergreifen. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>) und Positionspapier zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW).

1.11.6 Maßnahme 6: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung der Feldgehölze und des Waldes ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotope und FFH-Mähwiesen

Die Sicherung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) zwischen der Stadt Gammertingen und dem Landratsamt Sigmaringen. Zudem dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich. Die Flächen für die Maßnahmen A1 und A2 befinden sich im Eigentum der Stadt Gammertingen. Siehe Bestands- und Maßnahmenplan Kettenacker Ost – Ausgleich für B-Plan „Unter Raite VI“ (Plan Nr. 2363/3) im Anhang.

1.11.7 Maßnahme A1: Entwicklung einer Feldhecke

Pflanzung von Sträuchern zur Entwicklung einer Feldhecke auf Teilfläche des Flurstücks 491, Gemarkung Kettenacker:

- Pflanzung von Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Heckenrose (*Rosa canina*) Pflanzqualität: v Str. 80-100
 - Pflanzabstand in und zwischen den Reihen: 1,5 m. Verbisschutz vorsehen.
 - Pflanzware aus gebietseigenen, zertifizierten Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Eingriff vorgezogen, im Jahr des Satzungsbeschlusses oder spätestens im Frühjahr des Folgejahres, umgesetzt.
- Umfang/Flächengröße: 330 m²

1.11.8 Maßnahme A2: Entwicklung von Mageren Flachland-Mähwiesen

Grünlandextensivierung auf Teilfläche (13.860 m²) des Flurstücks Flst.-Nr. 491 und auf Teilfläche (7.030 m²) des Flst.-Nr. 486 Gemarkung Kettenacker:

- Ausmagerung durch 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähguts und Verzicht auf Düngung in den ersten 5 Jahren. Erste Mahd ab dem 15. Juni, spätestens zur Blütezeit der bestandbildenden Gräser, zweite Mahd frühestens 8 Wochen später.
- Bei starker Ausmagerung ggf. Düngung mit Festmist oder P/K- Dünger in Absprache mit der UNB

Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Eingriff vorgezogen, im Jahr des Satzungsbeschlusses oder spätestens im Frühjahr des Folgejahres, umgesetzt.

- Umfang/Flächengröße: 20.890 m²

1.11.9 Maßnahme A3: Entwicklung von mesophytischem Saum

Auf dem im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 2569 erstreckt sich wegebegleitend eine Feldhecke, die sich durch Ausbreitung der Schlehe zunehmend nach Westen bis in das Flurstück 2570 ausbreitet. Zur Schaffung von mesophytischen Saumstrukturen sollen die Gehölze teilweise entfernt werden durch:

- Bodenebenes Absägen und Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr, anschließend zweimalige Mahd der Gehölzaustriebe im Sommer (Juni / September), bis kein Gehölzaustrieb mehr aufkommt; Erst- und Folgepflege durch in der Landschaftspflege qualifiziertes Personal

- Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Eingriff vorgezogen, im Jahr des Satzungsbeschlusses oder spätestens im Frühjahr des Folgejahres, umgesetzt.

- Umfang/Flächengröße: rd. 600 m²

1.11.10 Maßnahme A4: Aufforstung

Westlich des Retentionsbeckens „Kohlhalde“ in Gammertingen, Flst. 2918/8, rd. 2.800m². Baumart für Aufforstung: Stieleiche, Entwicklung eines Strauchmantels mit Hasel, Gemeinem Schneeball, Pfaffenhütchen, Hundsrose.

Qualitäten: 3-jährig verschult, 80-120 cm Höhe, Herkunft 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb, ZÜF-Zertifiziert, im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m.

1.11.11 Maßnahme A5: Aufforstung

Im Ortsteil Bronnen, auf ehemaliger Mülldeponie Flst. 75/2 und 75/3 rd. 4.200 m². Baumart für Aufforstung: Bergahorn

Qualitäten: 3-jährig verschult, 80-120 cm Höhe, Herkunft 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb, ZÜF-Zertifiziert, im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m.

1.11.12 Maßnahme A6: Schutz- und Gestaltungsmaßnahme Tannen-Vorbau

Auf Gemarkung Feldhausen, Flurstück 834 soll ein Tannen-Vorbau angerechnet werden. Entsprechend der forstrechtlichen Arbeitshilfe werden Schutz- und Gestaltungsmaßnahme nur mit einem Faktor von 0,5 angerechnet, so dass hier ebenfalls eine Fläche von 0,7 ha benötigt wird, um den vollständigen Ausgleich für den Waldeingriff zu erbringen.

1.11.13 Maßnahme A7: CEF1 Heckenpflege

(§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Als CEF-Maßnahme wird die einmalige Pflege der mit zahlreichen Bäumen durchwachsenen Feldhecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Flst. Nr. 2566/1, 2418/1 und 2442) durchgeführt (CEF1). Durch das abschnittsweise auf-den-Stock-Setzen der 150 m langen Hecke wird die Eignung des Bruthabitates für die Goldammer optimiert. Temporär entstehen Saumstrukturen die als Nahrungshabitat dienen. Drei Abschnitte von Jeweils ca. 25 m Länge werden im Winter 2022/2023 auf-den-Stock-gesetzt, die übrigen drei Abschnitte in 10 Jahren.

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

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

- 1.12.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken**
Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum gemäß Pflanzliste II im Anhang II (Pflanzqualität: mindestens H 3 xv mDb, StU 12-14) zu pflanzen. Auf den Grundstücken 11 bis 16 ist dieser Baum im hinteren Grundstücksbereich zu platzieren: auf den Grundstücken 11 und 12 in einem Abstand von höchstens bis zu 7 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt und auf den Grundstücken 13 bis 16 in einem Abstand von höchstens bis zu 7 m von der südlichen Grundstücksgrenze.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.
- 1.12.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen**
Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs sind gemäß Planeintrag zwei Feldahorn (*Acer campestre*) oder Mehlbeeren (*Sorbus aria*) zu pflanzen, auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind vier weitere Bäume zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3xv mDb StU 12-14. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
- 1.12.3 Pflanzgebot 3 (PFG3): Ansaat der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Retentionsbecken**
Die Retentionsmulden im Osten und Nordwesten sind als buntblühende Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“: Blumenrasen, Kräuterrasen (Blumen 20%/ Gräser 80%), Ansaatstärke: 6 g/m². 3-5 Schnitte/ Jahr, erster Schnitt Mitte/Ende Mai. Es wird empfohlen die Mahd auf höchstens 3 Schnitte zu begrenzen und das Mähgut abzufahren (Verzicht auf Mulchen), um Kräutern und Artenreichtum auf den Flächen zu fördern. Die Anlage von befestigten Flächen jeglicher Art ist unzulässig. Ansaat im Jahr der Anlage der Flächen.
- 1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**
- 1.13.1 Pflanzbindung Erhalt der geschützten Feldhecken (PFB1 und PFB2) und Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit (§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW)**
Die zum Erhalt festgesetzten und am südlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs stockenden geschützten Feldhecken sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit sind diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Sträucher und deren Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

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

2.2 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 und kulturfähigem Unterboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei voraussichtlicher Lagerdauer von 3 Monaten oder länger ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung mit Tiefwurzlern einzusäen. Die DIN 18915 und DIN 19639 sind anzuwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

2.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

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. 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 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 (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsI%200=93>

2.7 Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser (Empfehlung)

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Massenkalk, der Liegenden-Bankenkalke-Formation und der Zementmergel-Formation. Lokal können die Gesteine von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 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 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.9 **Wasserschutzgebiet**

Kleine Teile des Plangebietes 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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“****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 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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

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)

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper sowie Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Glas als Dacheindeckung für Glasanbauten (Wintergärten etc.) sind zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

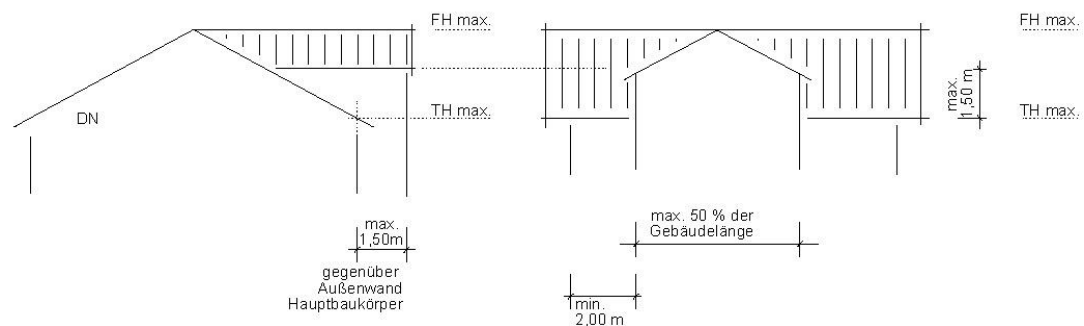
Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung von Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

- 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).
- 9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.
- 10. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.
- 11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**
Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden.
- Berechnungsbeispiel
- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 WE = 2 Stellplätze | (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2) |
| 2 WE = 3 Stellplätze | (2 x 1,5 = 3) |
| 3 WE = 5 Stellplätze | (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5) |
- 13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.
- 14. 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. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offener Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung
13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 15.11.2022

Gammertingen, den 15.11.2022

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Unter Raite VI“**

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“**Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen**

Aufstellungsbeschluss	20.11.2019
Öffentliche Bekanntmachung	28.11.2019
Billigungsbeschluss	28.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung	06.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	14.08.2020 – 14.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.08.2020 – 14.09.2020
Auslegungsbeschluss	23.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	01.04.2021
- Öffentliche Auslegung	12.04.2021 – 14.05.2021
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	19.07.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	28.07.2022
- Öffentliche Auslegung	05.08.2022 – 05.09.2022
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	15.11.2022

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 wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gammertingen, den _____

Bürgermeister
