

**Stadt Gammertingen  
Landkreis Sigmaringen**

**Ergänzungssatzung „Burgelewiesen“ nach § 34 (4) Baugesetzbuch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich Burgelewiesen in Kettenacker vom 28.07.2020.**

**Vorentwurf**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259), hat der Gemeinderat von Gammertingen am 28.07.2020 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Gegenstand**

Mit dieser Satzung wird gemäß § 34 (4) 3 BauGB das bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Grundstück Flst. Nr. 208, Stadt Gammertingen, Gemarkung Kettenacker in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Burgelewiesen“ einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) nach § 34 BauGB.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Burgelewiesen“ vom 28.07.2020 ist im Lageplan vom 28.07.2020 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3  
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Im Planbereich sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zugelassen. Tankstellen (§ 6 Abs. 2 (7) BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 (8) und § 6 (3) BauNVO) werden nicht zugelassen

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

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**3. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und 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 Mischwasserkanal 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 Mischwasserkanal 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.

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

**Maßnahme 1: Pflanzung einer Niederhecke**

Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (5 m Breite) entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Beimischung von weiteren Arten wie Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) möglich.

Pflanzqualität: vStr 3-5 Tr 100-150. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Hecke sollte als Niederhecke ausgebildet und auf eine Höhe von zwei bis drei Metern geschnitten werden.

**Maßnahme 2: Fettwiese**

Entwicklung einer blüten- und artenreichen Fettwiese im Unterwuchs der geplanten Obstbäume.

Ansaat erfolgt, unter Verwendung von z. B. folgendem Saatgut: autochthones Saatgut des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann (Saatgutmischung 01 Blumenwiese, Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup> (40 kg/ha) aus dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb. Liefernachweis: Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Telefon: 0049 (0)7952 92 18 89-0, Email: [info@rieger-hofmann.de](mailto:info@rieger-hofmann.de). Max. 3-schürige Mahd.

**Maßnahme 3: Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**Maßnahme 4: Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich (ausgenommen Fläche der Kompensationsmaßnahmen 1 und 2) sind als naturnah gestalteter Hausgarten mit heimischen Gehölzpflanzungen auszubilden.

## 5. Externe Maßnahmen zur Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### **Ersatzmaßnahme 1 (E 1): Pflanzung einer Niederhecke**

Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke (5 m Breite). Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Beimischung von weiteren Arten wie Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) möglich.

Pflanzqualität: vStr 3-5 Tr 100-150. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Hecke sollte als Niederhecke ausgebildet und auf eine Höhe von zwei bis drei Metern geschnitten werden.

### **Ersatzmaßnahme 2 (E 2): Obstbäume und Fettwiese**

Pflanzung von 3 Obstbäumen, regionaltypische, robuste Sorten, Hochstämme, wurzelnackt, StU 10 – 12. Lage: nördlich der geplanten Feldhecke, Entfernung zur südlich geplanten Feldhecke 3,5 m.

Fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume. Dauerhaft fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume.

Entwicklung einer blüten- und artenreichen Fettwiese im Unterwuchs der geplanten Obstbäume.

Ansaat erfolgt, unter Verwendung von z. B. folgendem Saatgut: autochthones Saatgut des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann (Saatgutmischung 01 Blumenwiese, Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup> (40 kg/ha) aus dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb. Liefernachweis: Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Telefon: 0049 (0)7952 92 18 89-0, Email: [info@rieger-hofmann.de](mailto:info@rieger-hofmann.de). Max. 3-schürige Mahd.

## 6. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

### **Pflanzgebot 1: Obstbäume**

Pflanzung von 3 Obstbäumen, regionaltypische, robuste Sorten, Hochstämme, wurzelnackt, StU 10 – 12. Lage: nördlich der geplanten Feldhecke, Entfernung zur südlich geplanten Feldhecke 3,5 m.

Fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume. Dauerhaft fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume.

## **§ 4**

### **Örtliche Bauvorschriften (BauGB, LBO)**

#### **1. Dachform / Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) 1 LBO)**

Für das Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. 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.

## **2. Verwendung offenerporiger 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.

## **§ 5 Hinweise**

### **Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Kesselbrunnen/ Kohlplatte (WSG-Nr.: 415.035, Zone III und III A, Status: festgesetzt). Innerhalb dieses Gebietes müssen chemische Einflüsse auf die Wasserqualität weitgehend verhindert werden. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.02.1987 sind zu beachten.

## **§ 6 Empfehlungen**

### **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.

### **Reduktion von Lichtemissionen**

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung insektenschonende LED-Leuchten zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 8 Begründung**

Der Satzung ist gemäß § 34 (5) S. 4 in Verbindung mit § 2a Nr. 1. BauGB die Begründung vom 28.07.2020 beigelegt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 (6) S. 2 in Verbindung mit § 10 (3) BauGB).

## Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

16.06.2020

25.06.2020

### Billigungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung

Träger öffentlicher Belange

28.07.2020

### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### Satzungsbeschluss

Ergänzungssatzung

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gammertingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich

Gammertingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Gammertingen, 28.07.2020

Holger Jerg  
Bürgermeister