

**Schriftlicher Teil (Teil B 1.)****Entwurf****Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“****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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**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 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Gemeinbedarfsflächen für Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienen.

**1.1.1 Zweckbestimmung: Stadt- und Kulturhalle**Teilgebiet 1:

Zulässig sind:

- Stadt- und Kulturhalle und dazugehörige Nebenanlagen und Freiflächen

Teilgebiet 2:

Zulässig sind:

- Gebäude zum Abstellen von Fahrzeugen und Nebenanlagen, die dem Betrieb der Stadt- und Kulturhalle zugeordnet sind

**1.1.2 Zweckbestimmung: Bildungszentrum**Teilgebiete 3 und 4:

Zulässig sind:

- Schul- und Bildungseinrichtungen,
- Tagesheime,
- Sport- und Schwimmhallen mit dazugehörigen Sport- und Freizeitflächen

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

### 1.2.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, 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.

#### 1.2.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### 1.2.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- 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 und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

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

### 1.3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

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

Teilgebiete 1, 3 und 4 / eingeschränktes Gewerbegebiet:

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.

Teilgebiet 2:

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 1,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

**1.4 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise (Teilgebiete 1, 2, 3 und 4)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers innerhalb der Baugrenze nicht beschränkt.

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

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

Teilgebiete 1, 2, 3, und 4:

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind 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 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

### Mühlburren

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung sind entlang der Straße „Mühlburren“ die direkte Zufahrt und der Zugang zu dem angrenzenden Flurstück Nr. 287/16 nicht zulässig.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

### Sigmaringer Straße (B32)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Sigmaringer Straße (B32) die direkte Zufahrt zur Stadt- und Kulturhalle nur innerhalb der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig.

Die Zufahrtsbeschränkung gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

## 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.9.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

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

### Maßnahme 1 (M1): Vermeidung von und sachgemäßer Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen durch ordnungsgemäßen Baubetrieb (FFH-Schadensbegrenzungsmaßnahme)

Sachgemäßer und vorsichtiger Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Baumaschinen, Ölen, Schmier- und Treibstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen. Es dürfen nur biologisch abbaubare Betriebsöle verwendet werden. Das Betanken, Reparieren und Warten von Baufahrzeugen muss außerhalb des Gewässerrandstreifens der Lauchert und ihrer Überflutungsbereiche stattfinden. Es sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Lagerung von Baustellenmaterial und wassergefährdenden Stoffen außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Lauchert. Eine stoffliche Belastung sowie eine Gewässertrübung der Lauchert muss ausgeschlossen werden.

### Maßnahme 2 (M2): Fällen von Bäumen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die notwendige Rodung von Bäumen im Plangebiet ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

### Maßnahme 3 (M3): Durchführung von Abbrucharbeiten

Mit Abbrucharbeiten an und von Gebäuden darf erst begonnen werden, nachdem Fledermäuse ihr Quartier verlassen (je nach Witterung Anfang bzw. Ende Oktober bis März) und Vögel ihr Brutgeschäft beendet haben (nach 1. Oktober bis Februar).

Um keine Fledermäuse zu verletzen, sind die Holzplatten von Hand zu entfernen.

Sollte der Abbruch außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Quartierszeit von Fledermäusen nicht möglich sein, ist folgendes Vorgehen erforderlich:

Kontrolle der Gebäude auf vorkommende Gebäudebrüter / gebäudebewohnende Fledermäuse im Sommerhalbjahr vor dem Abbruch. Alle Einflugmöglichkeiten der im

darauffolgenden Sommerhalbjahr abzubrechenden Gebäude werden in den dazwischenliegenden Wintermonaten verschlossen, so dass im Frühjahr, wenn die Fledermäuse aus ihren Winterquartieren wieder eintreffen, bzw. die Vögel zu brüten beginnen kein Einflug erfolgen kann. Zugleich müssen rechtzeitig geeignete Übergangsquartiere in der angrenzenden Umgebung angeboten werden, damit die Vögel und Fledermäuse ausweichen können. Die gesamte Maßnahme muss durch eine sachverständige Person begleitet werden. Dies umfasst die Kontrolle auf vorkommende Vögel und Fledermäuse, Abnahme des Gebäudeverschlusses, Erfolgskontrollen der installierten Übergangsquartiere.

#### **Maßnahme 4 (M4): Gehölzschutz während der Bautätigkeit**

Die drei zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Flst. 418/4 Blutbuche, Rosskastanie, Bergahorn) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 gegen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu schützen (keine Lagerung von schwerem Gerät oder Material in den Kronenbereichen). Beim Baubetrieb ist um den Kronenbereich der Baumgruppe ein fester Bauzaun zu errichten. Gleiches gilt für die Gehölze im Gewässerrandstreifen der Lauchert (FFH-Gebiet) im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten. Gehölzrodungen im Gewässerrandstreifen sind nicht zulässig.

#### **Maßnahme 5 (M5): Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Großflächig spiegelnde Glasscheiben sind zu vermeiden, da sie durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zur Risikoreduzierung einzubauen. (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.)

#### **Maßnahme 6 (M6): Reduktion von Lichtemissionen**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Um Streulicht zu vermeiden, befindet sich der Lichtpunkt im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Wo es möglich ist, sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Für eine Fassadenbestrahlung im rückwärtigen, der Lauchert zugewandten Bereich sind Fassadenleuchten zu verwenden, die nur das Gebäude beleuchten und kein Streulicht verursachen (Nähe FFH-Gebiet).

#### **Maßnahme 7 (M7): Anbringen von Ersatzquartieren für Mehlschwalben, Haussperling und Hausrotschwanz**

Fachgerechte Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalben und Haussperlinge am Schulgebäude und damit in unmittelbarer Nähe zu den ursprünglichen Nestern an der ehemaligen Textilfabrik.

Die Fluglochgröße der Kästen Haussperlinge muss einen Durchmesser von 32 mm betragen. Insgesamt sind 20 Nester für Haussperlinge und 20 Nester für Mehlschwalben anzubringen. Für den Hausrotschwanz ist mindestens ein Halbhöhlenbrüterkasten an Gebäuden im Umfeld in mindestens 2 m Höhe anzubringen. Die Nester sind an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen. Alle Ersatzquartiere sind in der Saison vor den Abbrucharbeiten anzubringen,

sodass sich die Tiere bereits daran gewöhnen und sie teilweise beziehen können. Unterhalb der Kunstnester sind zum Schutz der Fenstersimse im Abstand von mind. 60 cm zum Nest Kotbretter anzubringen. Es sollte möglich sein, die Ersatzkästen zu öffnen um in einem Abstand von ca. 3 Jahren die alten Nester bzw. toten Jungvögel zu entfernen.

Monitoring: Eine Kontrolle, ob die Nisthilfen angenommen wurden, erfolgt ein Jahr, 3 und 5 Jahre nach Aufhängen der Nisthilfen in den Jahren 2021, 2023, 2025. Die Ergebnisse sind in einem Monitoringbericht zusammenzufassen. Der Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

### **Maßnahme 8 (M8): Anbringung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus**

Fachgerechte Anbringung von mindestens zwei Fledermauskästen an der Süd-West-Seite des Schulgebäudes und in eine andere Himmelsrichtung (wegen unterschiedlichen Wetterverhältnissen).

Als Ersatzquartier eignet sich ein größerer Flachkasten (z. B. Fledermausflachkasten 1FF der Fa. Schwegler). Bei der Standortwahl ist die Störung von künftig herabfallendem Fledermauskot zu berücksichtigen. Die Kästen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen. Die Fledermauskästen sind in der Saison vor den Abbrucharbeiten, anzubringen.

Monitoring: Eine Kontrolle, ob die Fledermauskästen angenommen wurden, erfolgt ein Jahr, 3 und 5 Jahre nach Aufhängen der Kästen in den Jahren 2021, 2023, 2025. Die Ergebnisse sind in einem Monitoringbericht zusammenzufassen. Der Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

## **1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)** - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### **1.11.1 Lärmschutzmaßnahmen Stadt- und Kulturhalle**

#### **Begrenzung der Innenpegel bei Veranstaltungen**

Der Innenpegel ist auf 90 dB(A) (Mittelungspegel  $L_{Aeq}$ ) zu begrenzen (entspricht diskothekenähnlichem Betrieb, Konzerte, Hochzeiten mit DJ etc.). Da die Schalldämmung der Außenbauteile bei tiefen Frequenzen abnimmt, muss der Innenpegel zusätzlich auf 105 dB(C) begrenzt werden (Mittelungspegel  $L_{Ceq}$ ). Die Umsetzung erfolgt durch Vorgaben an den Veranstalter als Bestandteil der Miet-/Nutzervereinbarung.

#### **Vorgaben Außenbauteile**

- Vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung sind folgende Schalldämm-Maße  $R_w$  für die Einzelbauteile nach DIN 41091 erforderlich (zwischengelagerte Räume können angerechnet werden):
  - Dach mind.  $R_w \geq 45$  dB
  - Fassaden mind.  $R_w \geq 45$  dB
  - Fensterfassaden mind.  $R_w \geq 39$  dB
- Bei der Ermittlung der Schalldämmung können vorgelagerte oder zwischenliegende Räume angerechnet werden.
- Öffnbare Außenbauteile, wie Fenster und Türen, sind während Veranstaltung grundsätzlich geschlossen zu halten.

**Außenbereiche**

Die Nutzung des Aufenthalts-/Raucherbereichs vor der Halle ist nachts auf maximal 20 Personen zeitgleich zu begrenzen. Durch Personal sollte sichergestellt werden, dass keine übermäßigen Kommunikationsgeräusche durch Gäste im Außenbereich (Rauchen, Parkplatz) entstehen.

**Verladezone**

Der Bereich der Verladezone ist mit Lärmschutzwänden (Drehtor, Schiebetor) abzusichern.

Höhe: 3,80 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Wandart: hochabsorbierende Wand (Reflexionsverlust mindestens 8 dB)

**Fahrgassen des Parkplatzes**

Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.

**1.11.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen Stellplatzbereiche****ST 1**

Im Bereich ST 1 sind maximal 2 behindertengerechte / barrierefreie Stellplätze zulässig.

**ST 2**

Im Bereich ST 2 sind maximal 24 Stellplätze zulässig. In diesem Bereich sind zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ...

entweder:

... die Stellplätze in einem dreiseitig umschlossenen und überdachten Garagengebäude unterzubringen. Das Gebäude darf nur nach Nord-Westen in Richtung Stadt- und Kulturhalle hin offen sein.

Oder:

... die Stellplätze mit einer Kombination aus Lärmschutzwänden, wie nachfolgend beschrieben, zu umgeben:

- Lärmschutzwand (6 x) zwischen den Stellplatzreihen

Höhe: 2,00 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Wandart: Schallharte Fläche, wie Glas oder Beton usw., keine absorbierenden Wände erforderlich. Das Schalldämm-Maß der Wände muss mindestens 20 dB betragen.

- Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Grundstücksgrenze 417/3

Höhe: 5,00 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Wandart: Es wird eine absorbierende Wand (Reflexionsverlust mindestens 4 dB) empfohlen. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

- Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Fahrradstellplätzen/Sigmaringer Straße  
Höhe: 3,00 m  
Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Wandart: Es wird eine absorbierende Wand (Reflexionsverlust mindestens 4 dB) empfohlen. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

### ST 3

Im Bereich ST 3 ist die Stellplatznutzung nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

18-mal im Jahr ist die Nutzung auch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erlaubt.

### ST 4

Im Bereich ST 4 sind maximal 67 Stellplätze zulässig. An den gekennzeichneten Stellen sind Lärmschutzwände zu errichten.

Höhe: 2,00 m bis 3,00 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Wandart: Schallharte Fläche, wie Glas oder Beton usw., keine absorbierenden Wände erforderlich. Das Schalldämm-Maß der Wände muss mindestens 20 dB betragen.

### ST 5

Im Bereich ST 5 ist die Stellplatznutzung nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

18-mal im Jahr ist die Nutzung auch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erlaubt.

### ST 6

Im Bereich ST 6 ist die Stellplatznutzung nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

18-mal im Jahr ist die Nutzung auch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erlaubt.

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

### Pflanzgebot 1 (PFG1): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im öffentlichen Raum

Im Norden entlang der Straße „Mühlburren“ und im Bereich des Stellplatzbereiches Nr. 6 sind heimische, hochstämmige, mittlere- oder großkronige Laubbäume (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

Pflanzqualität: mind. H 3 xv mit Ballen, StU 16-18. Verwendung von Gehölzen aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb).

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind in Lage und Anzahl variabel.

### Pflanzgebot 2 (PFG2): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und einer Hainbuchenhecke entlang der Straße „Mühlburren“

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Straße „Mühlburren“ sind heimische, hochstämmige, mittlere- oder großkronige Laubbäume (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

Pflanzqualität: mind. H 3 xv mit Drahtballen, StU 16-18. Verwendung von Gehölzen aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb).

Anzahl und Lage der Bäume in der Planzeichnung sind variabel.



Zwischen den Bäumen ist eine geschlossene Hainbuchenhecke aus mind. 3 Pflanzen je lfm mit je mind. 100 cm Höhe und einer Breite von 0,5 – 0,7 m zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Höhe von mind. 1,50 m zu erhalten.

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

#### Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Bäumen

Drei Einzelbäume (Blutbuche, Rosskastanie und Bergahorn) gemäß Planeintrag auf dem Flurstück 418/4 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. Sollten sich in der weiteren Planung Änderungen in der Gebäudestellung bzw. Ausrichtung der Nebenanlagen und der Verkehrsflächen ergeben, ist zu prüfen, ob der Erhalt weiterer Bäume möglich ist.

### 1.14 Pflanzenliste

#### Pflanzliste 1

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv mit Ballen, StU 16-18

Acer campestre (in Sorten)	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (in Sorten)	Berg-Ahorn
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Malus (in Sorten)	Apfel
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche
Pyrus (in Sorten)	Birne
Tilia platyphyllos (in Sorten)	Sommerlinde
Tilia cordata (in Sorten)	Winterlinde

## **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.

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 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist anzuwenden.

### **2.2 Erdaushub**

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.

### **2.3 Altlasten**

Bei dem Gebäudekomplex auf Flst. Nr. 418/3 handelt es sich um eine frühere Textilfabrik mit Textildruckerei. Diese ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Sigmaringen als Altstandort „AS Textildruckerei Sigmaringer Straße 24“ erfasst.

Untergrundverunreinigungen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist deshalb vor Veränderungen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, die Altlastensituation zu überprüfen.

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.

### **2.4 Denkmalschutz**

Alle Erdarbeiten, auch Leitungsbau etc. bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Sollten sich bei den geplanten Maßnahmen archäologische Befunde zeigen, müssen wissenschaftliche Ausgrabungen stattfinden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Um Bauverzögerungen zu minimieren wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme dringlich empfohlen.

### **2.5 Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bilden im nördlichen Teil des Plangebiets quartäre Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen, im südlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

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.

### **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.)****Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Stadt- und Kulturhalle“****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 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien (ausgenommen unbeschichtetes Glas) sind unzulässig.

Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

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

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien 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. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

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

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

**3. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**

PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind, soweit wie möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit festgestellten Bodenbelastungen.

Geeignete wasserdurchlässige Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

#### 4. **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten, Stellplätze, Platzbereiche und Veranstaltungsflächen.

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 etc.).

Reutlingen, den 28.07.2020

Gammertingen, den 28.07.2020

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

Holger Jerg  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke****1. Bebauungsplan „Stadt- und Kulturhalle“ und****2. Örtliche Bauvorschriften „Stadt- und Kulturhalle“****Stadt Gammertingen, Landkreis Sigmaringen****Aufstellungsbeschluss**

14.01.2020

- Öffentliche Bekanntmachung

23.01.2020

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

31.01.2020 – 02.03.2020

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

31.01.2020 – 02.03.2020

**Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

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

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

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

Bürgermeister