

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**Vorentwurf****Bebauungsplan „Strassacker“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Harthausen****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).

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.

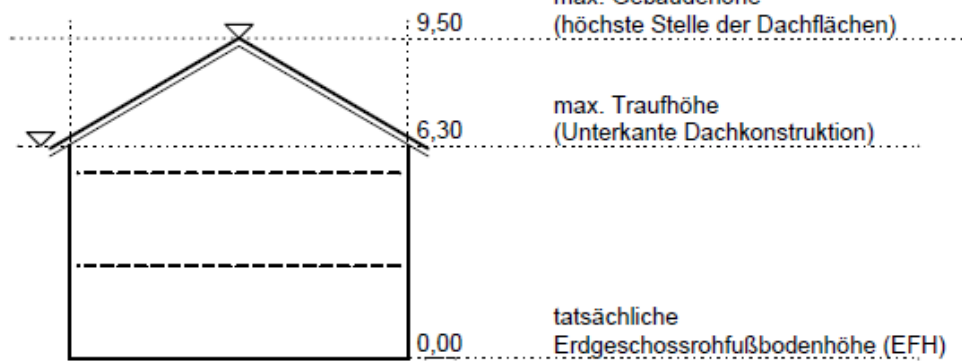
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach FH (Firsthöhe) max.:	9,50 m
---	--------

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

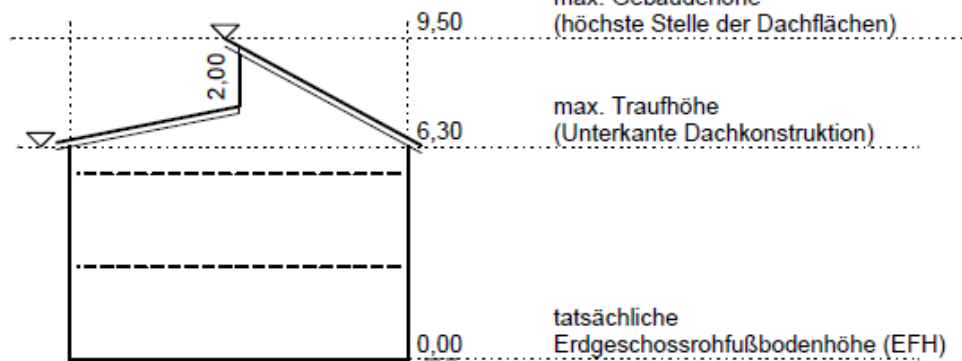
Pultdach GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m
------------------------------------	--------

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

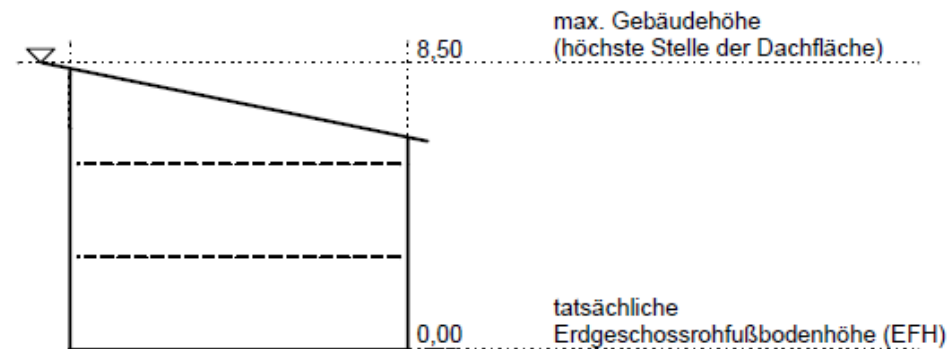
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



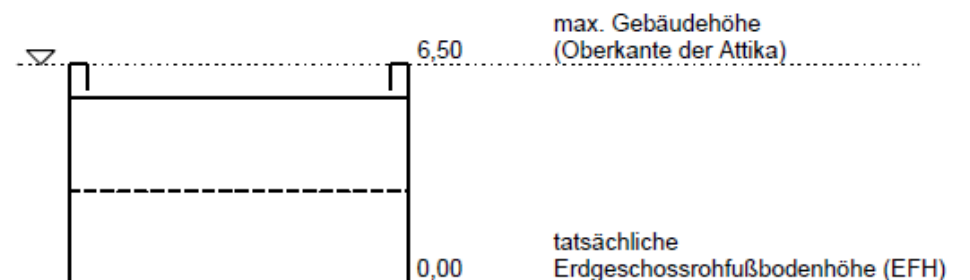
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



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 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)
(Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 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.
- Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.
Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.
Darüber hinaus sind die Werte der Empfehlung „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand März 2019 als Mindestwerte einzuhalten.

Schall- leistungs- pegel in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen G.	Gewerbe- gebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Grün: Stand der Technik Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Zudem wurde vorsorglich ein Zuschlag von sechs Dezibel für Tonhaltigkeit angesetzt, weil nicht selten Einzeltöne auftreten. Diese Annahmen gewährleisten, dass die Ergebnisse der Abschätzung „auf der sicheren Seite“ liegen, d. h. auch bei stärker tonhaltigen Geräuschen und zusätzlichen Anlagen in der Umgebung keine schädlichen Lärmeinwirkungen auftreten können.

Quelle: „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand März 2019

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 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.

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

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

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

1.11.1 Maßnahme 1: 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.

1.11.2 Maßnahme 2: 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.

1.11.3 Maßnahme 3: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Eingriffe in Gehölze und Bruthabitate sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zugelassen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit LR 1 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Führung einer Mischwasserleitung festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

1.13 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.

1.13.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Privatgrundstücken

Pro Baugrundstück ist ein mittel- großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1.13.2 zu pflanzen (Pflanzqualität: mindestens H 3 xv mDb, StU 12-14) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

1.13.2 Pflanzenliste für Ziffer 1.13.1

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Obsthochstämme in Sorten	

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.

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

1.14.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der Bäume

Die beiden Einzelbäume an der Trochtfelfinger Straße sind dauerhaft zu erhalten. Falls diese abgängig werden, sind die Bäume durch Nachpflanzung von Einzelhochstämmen derselben Art zu ersetzen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 12 m² vorzusehen.

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

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

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.

1.16 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.16.1 CEF-Maßnahme : Feldlerche

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Im Raum südlich und südwestlich des Geltungsbereiches ist auf einem geeigneten Flurstück eine Buntbrache oder ein Blühstreifen von mindestens 0,2 ha Größe, mit einer Mindestbreite von 10 m, einem Abstand von 50 m zu kleineren Gehölzen und 100 m zu größeren geschlossenen Gehölzkulissen, Wald oder Gebäuden und ausreichend Abstand zu Wegen anzulegen.

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 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.

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.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.5 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.

2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG Zwiebelwiese (WSG-Nr.: 437.094, Zone III und III A, Status: festgesetzt).

Innerhalb dieses Gebietes müssen chemische Einflüsse auf die Wasserqualität weitgehend verhindert werden. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.05.1998 sind zu beachten.

2.7 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen

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.

2.8 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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Vorentwurf****Örtliche Bauvorschriften „Strassäcker“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Harthausen****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).

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.

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. 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)

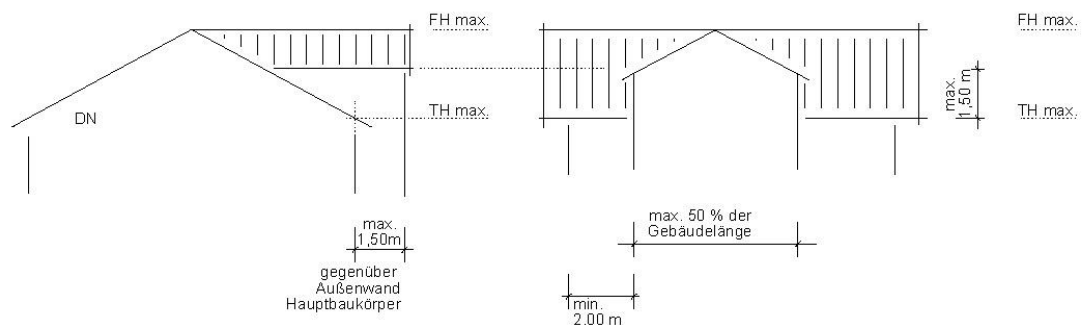
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

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. Dacheinschnitte 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 aus nicht heimischen 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. In den Bereichen der Garagenzufahrten 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.

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

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

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z.B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind 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 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: Schotterrasen, 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. 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. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.
- 13. 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 offenerporiger Beläge
 11. Niederspannungsfreileitungen
 12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 28.07.2020

Gammertingen, den 28.07.2020

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Strassacker“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Strassacker“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Harthausen, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

17.12.2019

Öffentliche Bekanntmachung

19.12.2020

Billigungsbeschluss

28.07.2020

Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

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