

Schriftlicher Teil (Teil B)**Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Stein“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Kettenacker****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 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

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

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normalhöhen Null festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (über Normalhöhen null - ü. NHN entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe,

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NHN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

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

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

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswassers muss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser über die belebte Bodenschicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden. 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. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen. Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung abfließt, muss mit einer privaten Schmutzfangzelle an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Hoffflächen im Gewerbegebiet sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens in Zisternen (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

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

Maßnahme 1: Reduktion von Lichtemissionen

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtkörper sollen vollständig eingekoffert sein. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers). Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.10 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

*Zur vollständigen Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffes durch die Bebauung sind externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.
- Die Maßnahmen werden im Entwurf ergänzt-*

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Feldhecke

Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke innerhalb der gekennzeichneten Flächen entlang der Geltungsbereichsgrenze auf Flst. 250. Pflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Pflanzqualität: Verpflanzter Strauch (vStr) 3-5 Triebe 100-150 cm Höhe. Alle 12 – 15 m Pflanzung eines Laubbaumes als Überhälter: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) Pflanzqualität: H3xv 12-14. Verwendung gebietseigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Obstbäume

Pflanzung von 13 Obstbäumen, regionaltypische, robuste Sorten, Hochstämme, wurzel-nackt, Stammumfang (StU) 10 – 12. Abstand zwischen den Bäumen 10 m. Fachgerechter Erziehungschnitt der Obstbäume. Dauerhaft fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume. Der Standort ist variabel.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Ansaat der privaten Grünfläche

Entwicklung einer blüten- und artenreichen Fettwiese.

Ansaat erfolgt, unter Verwendung von z. B. folgendem Saatgut: autochthones Saatgut des Saatgutherstellers Rieger-Hofmann (Saatgutmischung 01 Blumenwiese, Ansaatstärke 4 g/m² (40 kg/ha) aus dem Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb. (Liefernachweis: siehe Umweltbericht)
Max. 3-schürige Mahd.

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

1.12.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von zwei Bergulmen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume 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. Die Gehölze sind durch einen Bauzaun vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen „Anbaubeschränkung Landesstraße“

(§ 9 (6) 10 BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Entlang der Umgehungsstraße L 275 ist ein 20,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten (ausgenommen davon sind Einfriedigungen).

Ausnahmsweise sind die der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen nach § 14 (2) BauNVO zugelassen, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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 BBodSchAG). 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 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.

2.6 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.

3. Empfehlung

3.1 Erhalt der Feldhecke

Die Feldhecke zwischen der östlichen Lagerhalle und der Ackerfläche ist möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Die Gehölze sind durch einen Bauzaun vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Schriftlicher Teil (Teil B)**Vorentwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Stein“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Kettenacker****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 M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **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 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)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –
- 2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Die Dachflächen von geneigten Dächern von Gebäuden sind mit roten bis rotbraunen und anthraziten nichtglänzenden Materialien einzudecken.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.
- 3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigenschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dauerhafte freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ihre Höhe darf die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf pro Grundstück außerhalb der Baugrenze eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, wenn ihre Höhe die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreitet und nicht größer als 8 m² ist.

Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte, die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Einfriedigungen
5. Werbeanlagen

Reutlingen, den 25.08.2020

Gammertingen, den 25.08.2020

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Stein“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Stein“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Kettenacker

Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

16.06.2020

- Öffentliche Bekanntmachung

25.06.2020

Billigungsbeschluss

25.08.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

- Einsichtnahme und Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB
wurde durch das Landratsamt Sigmaringen mit
Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ausgefertigt:

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Gammertingen, den _____

Bürgermeister

Gammertingen, den _____

Bürgermeister