

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **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. 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 tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

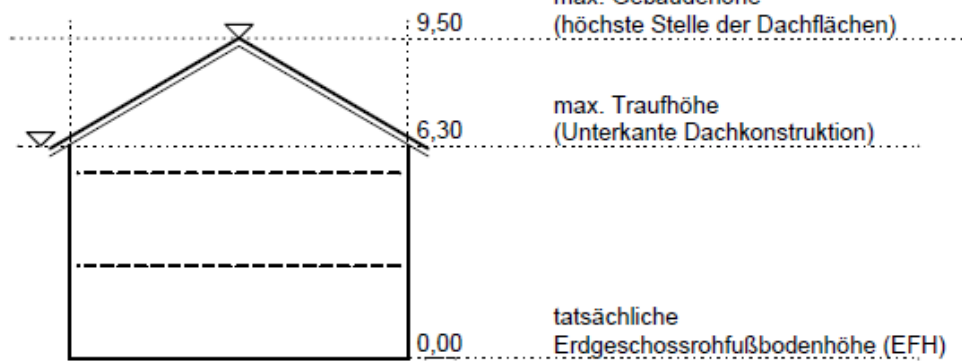
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach FH (Firsthöhe) max.:	9,50 m
---	--------

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

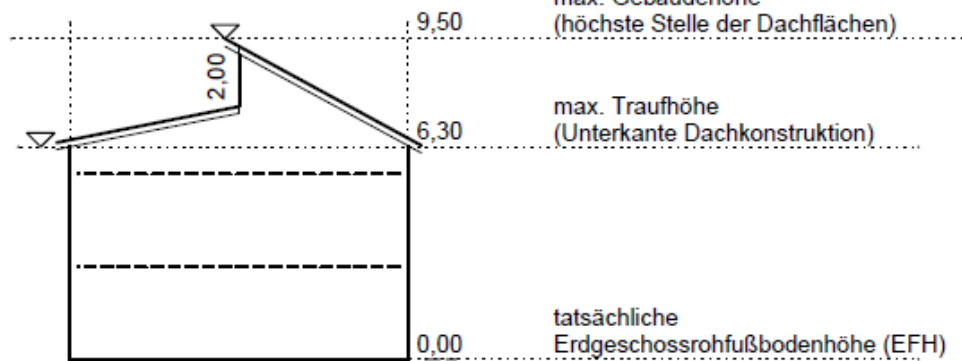
Pultdach GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m
------------------------------------	--------

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

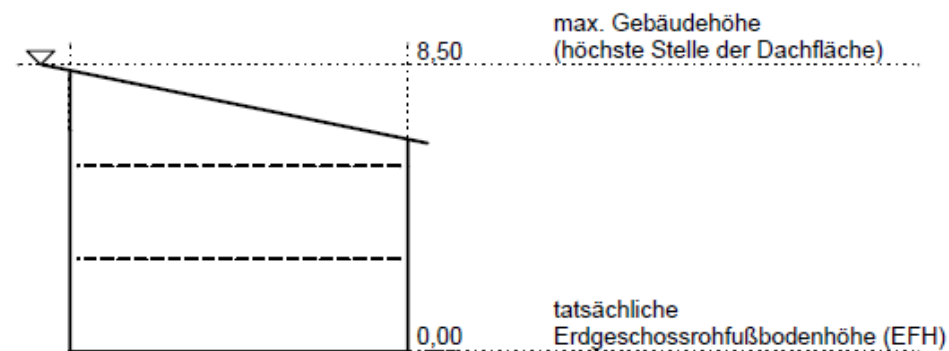
mehrseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zeltdach)



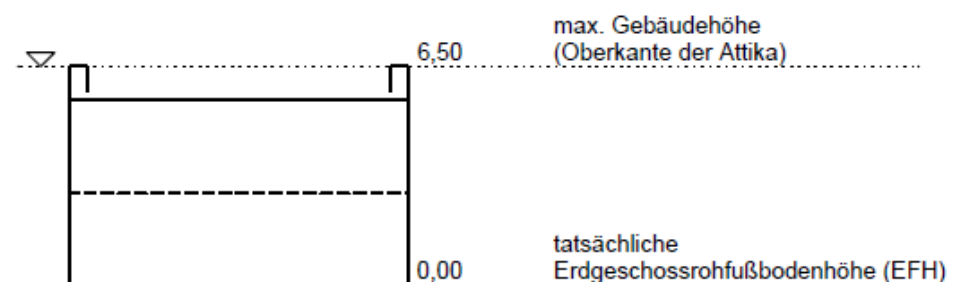
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



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. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. 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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
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.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.10 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 Süden des Geltungsbereiches zugeführt.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.11.1 Öffentliche Grünflächen****Zweckbestimmung: Verkehrsgrün/ Versickerung und Retention/Spielplatz**

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

Pflanzungen sind entsprechend dem Pflanzgebot 4 (PFG 4) „Ansaat der öffentlichen Grünflächen“ vorzunehmen.

1.11.2 Private Grünflächen**Zweckbestimmung: Schutzstreifen für Biotop**

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend des Pflanzgebotes PFG3 auszubilden und dauerhaft zu sichern.

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 Abwasserleitung festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**1.13.1 Maßnahme 1: Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit**

Die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke und die zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind vor Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit auf den angrenzenden Baugrundstücken ist diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. 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 Gehölzen zu beachten.

1.13.2 Maßnahme 2: 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.

1.13.3 Maßnahme 3: 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. 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). Es sind ausschließlich LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin im Verkehrsraum zulässig.

1.13.4 Maßnahme 4: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche

Um die Tötung von Individuen bzw. Gelegen zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind Luzerne oder Klee-/Weidelgrasmischung auf dem Acker im zeitigen Vorjahr im Jahr vor der beginnenden Erschließung anzusäen. Die dichte Vegetation ist für Feldlerchen unattraktiv. Mit Bruten ist dann nicht zu rechnen.

1.14 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.

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

Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum gemäß Pflanzliste 1.12.5 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. Standort gemäß Planeintrag, Abweichung in jede Richtung bis zu 2 m zulässig.

1.14.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Auf den zwei öffentlichen Grünflächen im Nord-Westen und Süd-Westen des Geltungsbereichs ist gemäß Planeintrag jeweils ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: 3xv mDb StU 12-14. Verwendung gebiets-eigener zertifizierter Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“. Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

1.14.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der gesetzlich geschützten Feldhecke

Ansaat oder Bepflanzung der Grünfläche. Gärtnerische Nutzung der Fläche ist zulässig. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

1.14.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4): Ansaat der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen außerhalb des Retentionsbeckens 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, Kräu-

terrassen (Blumen 20%/ Gräser 80%), Ansaatstärke: 6 g/m². 3-5 Schnitte/ Jahr, erster Schnitt Mitte/Ende Mai.

Die Anlage von befestigten Flächen jeglicher Art ist unzulässig. Geschotterte Flächen für das Parken von Fahrzeugen für die technische Unterhaltung des Retentionsbeckens sind zulässig. Ansaat im Jahr der Anlage der Flächen.

1.14.5 Pflanzenliste für Ziffer 1.14.1

Mittelgroße Bäume (Höhe bis max.10-15) für Privatgrundstücke entlang der Erschließungsstraße

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv mDb, StU 12-14

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer rubrum</i>	<i>Rotahorn</i>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Kupfer-Felsenbirne</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i> , auch i.S.	<i>Hainbuche i.S.</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Magnolia i.S.</i>	<i>Magnolie i.S.</i>
<i>Obstbaum Hochstamm (10-12)</i>	<i>Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume etc.</i>
<i>Prunus padus</i> , auch i.S.	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i> , auch i. S z. B. 'Beech Hill'	<i>Wildbirne</i>

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

1.15.1 Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (§30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG BW)

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Feldhecke am süd-östlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

1.15.2 Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt von zwei Hänge-Birken (*Betula pendula*)

Die zwei südlich der gesetzlich geschützten Feldhecke stehenden Hänge-Birken (*Betula pendula*) sind dauerhaft gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Gehölzen zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

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

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, NHN-Höhen)

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Sie darf um 0,5 m überschritten werden. 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.

1.17 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.17.1 CEF-Maßnahme 11: Anlage von Brachestreifen auf Ackerflächen für die Feldlerche

Dauerhafte Anlage von mindestens 10 m breiten, mehrjährigen Buntbrachestreifen auf Ackerflächen. Die restliche Fläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt. Einsaat einer Saatgutmischung mit Wildblumen aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ unter Beimischung von Kulturpflanzen. Saatgutmischung mit mehrjährigen Arten (z.B. Nr. 23 „Blühende Landschaft – mehrjährig, Mischung Süd“ Rieger-Hofmann GmbH oder Mischung 13 „Wildblumen für Wildbienen, Wildblumenwiese“, Syringa-Gärtnerei) oder qualitativ vergleichbarem Saatgut.

Die Streifen dürfen nicht als Vorgewende dienen, daher wurden sie parallel zur Bearbeitungsrichtung angelegt. Verzicht auf Mahd, Bodenbearbeitung, mechanische Unkrautbekämpfung, Pflanzenschutz- und Düngemitelesatz. Während der Brutperiode der Feldlerche (Anfang April bis August) darf keine Bodenbearbeitung oder Mahd stattfinden. Falls die Blühstreifen zu dicht (wenn Ende März der Anteil an offenen Bodenstellen unter 30 % liegt) oder zu hochwüchsig (wenn die mittlere Höhe der Vorjahrsvegetation über 0,5m liegt) werden, sollte ein Umbruch sowie eine Neusaat vorgenommen werden. Ansonsten Neuansaat alle 5 Jahre. Mulchen eines schmalen Randstreifens zu angrenzenden Ackerflächen hin 1x/Jahr im Herbst möglich. Neuansaat alle 5 Jahre.

Umsetzung:

Umsetzung der Maßnahmen mindestens 1 Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet.

Monitoring:

Eine Erfolgskontrolle (= Bestandskartierungen im Gebiet der Ersatzhabitate/Brachestreifen) ist durchzuführen. Kartierungen erfolgen 1, 3, 5 und 10 Jahre nach Anlage der Brachestreifen. Sollte während des Monitorings festgestellt werden, dass einer der Brachestreifen nicht als Lebensraum von Feldlerchen angenommen wird, ist ein geeigneter Ersatz vorzunehmen. Ein Ergebnisbericht (Monitoringbericht) wird ausgearbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die Brachestreifen werden auf folgenden Flurstücken in einer Breite von 10 m angelegt:

Gemarkung	Flurstück	Lage	Länge	Fläche [m²]
Feldhausen	497	Nordwest	160 m	1.600
Feldhausen	615	Süd	345 m	3.450
Feldhausen	620	Nord	280 m	2.800
Feldhausen	602	Nord	320 m	3.200
gesamt				11.050

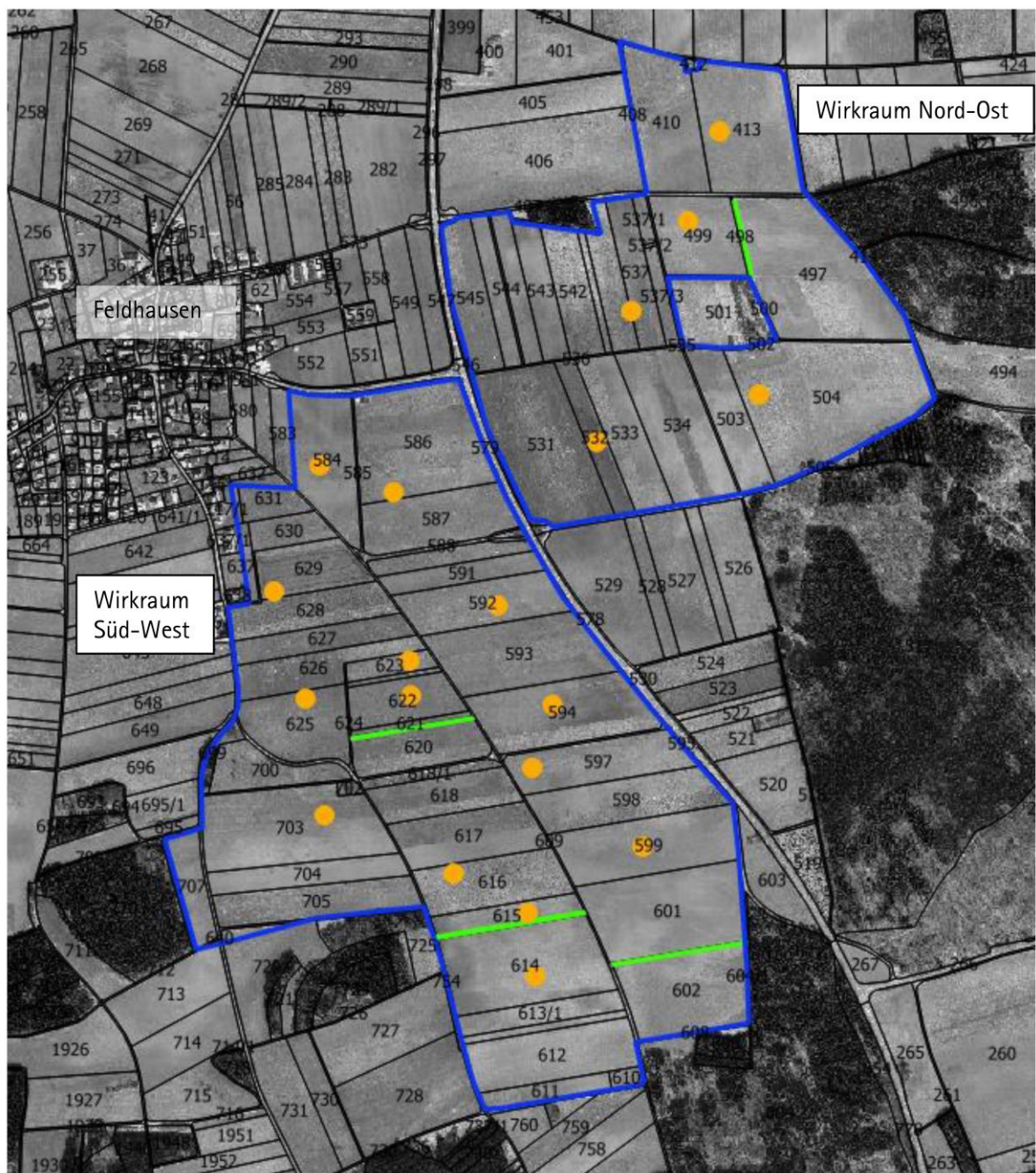


Abbildung 1: Lage der CEF-Maßnahme (Brachestreifen) = grüne Fläche. Revierzentren Feldlerchenreviere im Bestand = orange Punkte. Bestandsaufnahme: 365° freiraum + umwelt. Unmaßstäbliche Darstellung.

Um Verluste von Juv. /Eiern v. Feldlerchen auszuschließen, sollte nach Möglichkeit die Baumaßnahme vor der Brutzeit (bis spätestens Ende Februar) beginnen. Da dies nicht unbedingt gewährleistet werden kann werden Luzerne oder Klee-/Weidelgrasmischung auf dem Acker im zeitigen Vorjahr im Jahr vor der Baumaßnahme angesät. Die dichte Vegetation ist für Feldlerchen unattraktiv. Mit Bruten ist dann nicht zu rechnen.

1.17.2 CEF-Maßnahme 12: Aufhängen von 2 Nistkästen für den Feldsperling

Fachgerechte Anbringung von zwei Großmeisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) oder zwei Kästen mit Doppelloch für den Feldsperling an Gehölzen. Die Kästen sind jährlich im Herbst zu reinigen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

Die Kästen sind im Winter vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen aufzuhängen.

Die Nistkästen werden auf folgenden Flurstücken aufgehängt: 661, Gemarkung Feldhausen

Umfang: 2 Nistkästen, jeweils ein Kasten an *Betula pendula* und *Sorbus aucuparia*



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. 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.

2.2 Baugrund

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung eines Baugrundgutachtens aufgrund von hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag empfohlen wird.

Es obliegt den vor Ort mit der Umsetzung der Baumaßnahme verantwortlich tätigen Fachkräften, die hier aufgeführten Angaben und Empfehlungen den technischen Regeln entsprechend umzusetzen, prüfen oder abnehmen zu lassen.

2.3 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.

2.5 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).

2.6 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.

2.7 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. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

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.

2.9 Nachrichtliche Übernahme Schutzgebiete / Biotope

Die Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops (Feldhecke) ist dem online-Service der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entnommen.

2.10 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?news1_0=93

2.11 Gewerbliches Abwasser

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Liegende-Bankkalke-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“****Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen****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.

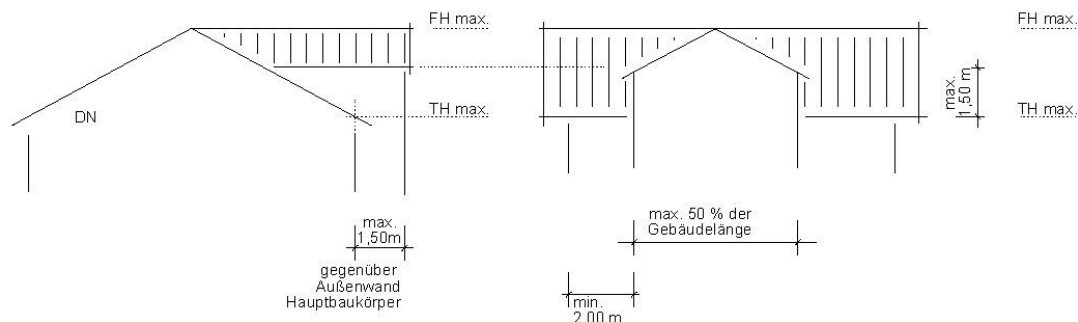
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

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, unauffällige Drahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). 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 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.

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 offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge 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. 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. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

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

Gammertingen, den

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

Holger Jerg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hettinger Weg III“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hettinger Weg III“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Feldhausen, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss

19.11.2019

Öffentliche Bekanntmachung

28.11.2019

Billigungsbeschluss

16.06.2020

Öffentliche Bekanntmachung

25.06.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

06.07.2020 – 07.08.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

06.07.2020 – 07.08.2020

Auslegungsbeschluss

22.09.2020

- 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